

PROSPECTO DEFINITIVO OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

LOTUS TOWER II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.855.536/0001-46

ADMINISTRADORA

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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

GESTORA

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 32.288.914/0001-96
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BR0PP2CTF000
CÓDIGO DO ATIVO NA B3: 6353225SN1
Classificação ANBIMA: TIJOLO | HÍBRIDO | GESTÃO DEFINIDA| ESCRITÓRIOS
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/280, em 26 de Setembro de 2025
***concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 400.000 (quatrocentas mil) de cotas , em série única ("**Cotas**"), da 1ª (primeira) emissão da classe única ("**Classe**") do **LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 62.855.536/0001-46 ("**Fundo**", e "**Oferta**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$1.000,00 (mil reais) por Cota, na 1ª (primeira) data de integralização (**"Preço de Emissão"**). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R$ 49,45 (quarenta e nove reais e quarenta e cinco centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo certo que os custos e despesas da Oferta serão arcados diretamente pela Classe. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, até

R$400.000.000,00*

(quatrocentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
A Oferta será realizada sob a coordenação do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, sociedade anônima, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e autorizada a operar como distribuidor de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**").
As Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora. O processo de distribuição das Cotas contou com a adesão da **EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 47.965.438/0001-78, autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, e do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26, ambos contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta. A Gestora não será, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e/ou pelo resultado do trabalho de qualquer das Instituições Participantes contratadas pelo Coordenador Líder.
A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das Cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo). As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.
Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 10 a 29.
As informações contidas neste Prospecto Definitivo não foram analisadas pela CVM. A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos Documentos da Oferta. Existem restrições que se aplicam à transferência das cotas, conforme descritas no item 7.1.
O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.
Este Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, conforme previsto na seção 13.1 deste Prospecto Definitivo ("Meios de Divulgação").
É admissível o recebimento de reservas, a partir de 03 de outubro de 2025. Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e serão quitados após o início do período de distribuição conforme os termos e condições da oferta.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, às das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido neste Prospecto) e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos | Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 26 DE SETEMBRO DE 2025



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento 2
2.3 Identificação do público-alvo 3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 4
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 5

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 6

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 7
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 8
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 9

4. FATORES DE RISCO 10

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 11

5. CRONOGRAMA 30

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 31

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 34

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 35
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 35
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 35
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 35

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 36

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 37
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 37



7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 37

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 40

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 41

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 45

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 46

8.4 Regime de distribuição 46

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 46

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 49

8.7 Formador de mercado 49

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável 50

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 50

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 51

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 52

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 53

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 54

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 55

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 56

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando 57

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 58

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 59

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 60

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 61

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 61



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 62

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora 63

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 63

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 64

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 64

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 64

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 64

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 65

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 67

ANEXOS 83

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA 84

ANEXO II ESTUDO DE VIABILIDADE 124

ANEXO III INFORME ANUAL DO FUNDO 160

ANEXO IV MATERIAL PUBLICITÁRIO 165

ANEXO V INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DO REGULAMENTO VIGENTE E REGULAMENTO VIGENTE 217

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe única do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação ("**Emissão**"), a ser conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeitas ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), nos termos e condições do Regulamento (conforme abaixo definido) do Fundo e do Anexo descritivo da Classe (conforme abaixo definido), conforme aprovada no âmbito do *"Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe Única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, de 19 de setembro de 2025 ("**Ato de Aprovação da Oferta**"), e do *"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação de Cotas da Classe Única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, celebrado entre a Classe, o Coordenador Líder e a **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.213, de 25 de junho de 2019, na qualidade de gestora ("**Gestora**") em 25 de setembro de 2025 ("**Contrato de Distribuição**").

As versões vigentes do regulamento do Fundo e do anexo descritivo da Classe foram aprovadas no âmbito do *"Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe Única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, de 25 de setembro de 2025 ("**Regulamento**" e "**Anexo Descritivo**", respectivamente).

A Administradora, a Gestora, a Classe e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os "**Ofertantes**".

As Cotas serão escrituradas pela Administradora ("**Escriturador**"). Ainda, os serviços de custódia e controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira, bem como os serviços de tesouraria serão prestados pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.,** com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("**Custodiante**").

Esta Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão e as demais características da Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme disposto no Anexo I deste Prospecto.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As cotas da Classe: **(i)** são emitidas em classe, subclasse e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** cada cota corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("**Cotista**"), sem emissão de certificados.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleia de Cotistas do Fundo e/ou da Classe, observado o disposto na Resolução CVM 175, em especial o seu Anexo Normativo III, no Regulamento e em seu Anexo Descritivo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.



Sem prejuízo do disposto nos itens "(i)" e "(vii)" acima, não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à Classe de Cotas; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Termos iniciados em maiúscula que não estejam expressamente definidos neste Prospecto, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Prospecto serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**", "**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**" e "**Público-Alvo da Oferta**").

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("**Resolução CVM 11**").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam, 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: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(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.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, e que se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 ("**Documento de Aceitação**"), a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.



Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**").

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Cota objeto da Emissão, possui preço unitário de emissão de R$1.000,00 (mil reais) por Cota, na 1ª (primeira) data de integralização de Cotas e nos termos do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ("**Preço de Emissão**").

O valor nominal unitário de integralização das Cotas corresponderá ao Preço de Emissão na data da 1ª (primeira) integralização e, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data da primeira integralização das Cotas, as Cotas serão integralizadas pelo valor unitário das Cotas imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês. ok

A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, tendo em vista tratar-se da primeira emissão de Cotas da Classe, nos termos do artigo 31, § 1º, IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 49,45 (quarenta e nove reais e quarenta e cinco centavos) por Cota, que será utilizado pela Classe para o pagamento dos custos e despesas da Oferta. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o custo unitário de distribuição.

No âmbito da Oferta não haverá cobrança de taxa de distribuição primária.



2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta ("**Montante Inicial da Oferta**").

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) com base no Preço de Emissão, equivalente a 200.000 (duzentas mil) de Cotas ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo da Oferta**", respectivamente). 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. As demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas subscritas presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação ("**Critérios de Aceitação da Oferta**"), conforme o caso. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 400.000 (quatrocentas mil) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. A definição da quantidade final de Cotas será realizada no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido).

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida no Anexo Descritivo, por meio de: **(i)** investimento em determinadas unidades da Torre 1 do empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower", localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF, objeto da matrícula nº 64.162 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF, inclusive de bens e direitos a elas relacionados ("**Ativos Alvo**"); **(ii)** quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo; **(iii)** exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e **(iv)** eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos Alvo com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Observada a política de investimentos da Classe prevista no Anexo Descritivo, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, pela Administradora, sob recomendação da Gestora, nos Ativos Alvo.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Anexo Descritivo, serão aplicadas em: **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe, ou ainda, e **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe ("**Ativos de Liquidez**").

Com relação aos Ativos Alvo, as informações divulgadas nesta seção e no Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido) são todas as informações que a Classe pode fornecer ao mercado até a presente data, tendo em vista que determinados aspectos comerciais envolvidos na negociação são sigilosos, de modo que, caso divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor da Classe.

A aplicação dos recursos captados na Oferta observará os seguintes cenários:

Cenário 1 – Caso seja captado o Montante Inicial da Oferta

Em caso de captação do Montante Inicial da Oferta, a 100% (cem por cento) dos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, equivalente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) serão destinados para a aquisição da totalidade dos Ativos Alvo pela Classe, bem como para pagamento dos custos e emolumentos envolvidos na referida aquisição e eventual desenvolvimento e incremento de custos dos Ativos Alvo.

Cenário 3 – Em caso de Distribuição Parcial, considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Em caso de captação de Distribuição Parcial, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, equivalente a, no mínimo, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, serão destinados para a aquisição de determinadas unidades correspondentes a Ativos Alvo pela Classe, bem como para pagamento dos custos e emolumentos envolvidos na referida aquisição e eventual desenvolvimento e incremento de custos dos referidos Ativos Alvo.

Nos cenários acima descritos, a Gestora terá a liberdade de definir a melhor forma para alocação dos recursos captados na Oferta dentre os Ativos Alvo, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e da Classe.

Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores



dos Ativos Alvo e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e **(iii)** à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de outros ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima.

CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, A GESTORA ESTÁ CONDUZINDO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSOR LEGAL CONTRATADO PARA ESTE FIM, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DESCRITOS ACIMA, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE A CLASSE IRÁ EFETIVAR QUAISQUER AQUISIÇÕES. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO.

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS-ALVO ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS NESTE PROSPECTO RELATIVAS AOS ATIVOS-ALVO CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAIS ATIVOS ALVO QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DA CLASSE, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE, POR MEIO DE FATO RELEVANTE A SER DIVULGADO PELA ADMINISTRADORA, QUANDO DA CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO, CONFORME APLICÁVEL.

A escolha por qualquer um dos Ativos Alvo, no caso de Distribuição Parcial, será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses da Classe e a conclusão de processo de *due diligence*.

Embora a Gestora declare que os riscos inerentes à aquisição dos Ativos Alvo foram devidamente avaliados e considerados mitigáveis, com base nas garantias contratuais e no acompanhamento técnico especializado realizado, os Ativos Alvo atualmente se encontram em fase de construção e não contam com seguro durante o período de obras.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

A aquisição pela Classe de ativos que, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, sejam consideradas uma situação de potencial conflito de interesses, dependem de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Na data de divulgação deste Prospecto, a Classe não possuía recursos do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Na data de divulgação deste Prospecto, os recursos da Oferta não serão destinados a quaisquer ativos que possam gerar eventuais conflitos de interesse. Não obstante, caso a Classe venha a adquirir ativos que caracterizem situações de conflito de interesses, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, a ser realizada nos termos da regulamentação aplicável.



PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O "RISCO RELATIVO AO POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES NA ADMINISTRAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS" CONSTANTE NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 deste Prospecto, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe, visando à aquisição dos Ativos Alvo, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pela Classe no futuro.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE REALIZAR A AQUISIÇÃO DE UM ATIVO-ALVO EM ESPECÍFICO DESCRITO NESTE PROSPECTO.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, de modo que nenhuma disposição deste Prospecto deverá ser interpretada como qualquer promessa da Classe, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.

4. FATORES DE RISCO





4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo e na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo e da Classe, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo, a Classe e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo e pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo e da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo e da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e 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, Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo e à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo, na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo e da Classe 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.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo *19, §4º, da Resolução CVM 160.*

Risco de aquisição antes da conclusão da construção dos Ativos Alvo, com pagamento à vista. Caso o Fundo tenha êxito na aquisição dos Ativos Alvo, é possível que tal aquisição seja realizada mediante pagamento à vista, sendo certo que os Ativos Alvo se encontram atualmente em fase de construção, cujo empreendimento encontra-se com menos de 45,60% (quarenta e cinco inteiros e sessenta centésimos por cento) das obras concluídas. Tal fato impõe aos Cotistas riscos relevantes, que incluem, sem limitação, os seguintes:

- O Fundo assume o risco de conclusão da obra sem garantia plena de entrega dos Ativos Alvo nas condições que venham a ser contratadas;
- Eventuais inadimplências contratuais por parte do vendedor ou construtor podem demandar medidas judiciais, sem garantia de êxito ou recuperação integral do capital investido; e
- A ausência de cláusulas de retenção de parte do pagamento contra marcos físicos da obra reduz o poder de barganha do Fundo em caso de descumprimentos.

Ainda que, nas hipóteses acima, o Fundo tenha o direito de cobrar dos vendedores e/ou do construtor, conforme o caso, indenização pelos prejuízos sofridos, não há garantia de que tal cobrança terá êxito ou que, ainda que seja exitosa, os vendedores ou o construtor terão recursos suficientes para o pagamento dos valores que venham a ser devidos ao Fundo. Sobre o tema, vide também o item *"Riscos de Construção"*, abaixo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos Ativos Alvo. Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos descrita neste Prospecto, os recursos do Fundo devam ser aplicados primordialmente para aquisição dos Ativos Alvo, o Fundo não celebrou com os atuais proprietários do Ativos Alvo qualquer instrumento vinculante de compra e venda. Ainda que sejam assinados instrumentos vinculantes para a aquisição dos Ativos Alvo, não é possível



assegurar que as tratativas negociais com os vendedores avancem, tendo em vista que a concretização do negócio poderá depender da implementação de diversas condições, incluindo, mas não se limitando, **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os vendedores dos Ativos Alvo e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e **(iii)** à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Sendo assim, não há qualquer garantia que o Fundo terá êxito na aquisição dos Ativos Alvo, ou que conseguirá fazê-lo em condições favoráveis ao Fundo, sendo certo que caso a aquisição dos Ativos Alvo não seja concretizada e, dessa forma, o Fundo não se enquadre em sua política de investimentos, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da liquidação do Fundo e da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Construção e Aumento de Custos de Construção. O Fundo tem por objeto investir em Ativos Alvo de um único empreendimento imobiliário, que se encontra atualmente em fase de construção, com menos de 45,60% (quarenta e cinco inteiros e sessenta centésimos por cento) das obras concluídas. Dessa forma, o Fundo estará sujeito a riscos típicos dessa etapa do empreendimento, tais como:

- atrasos na entrega da obra, decorrentes de fatores climáticos, escassez de materiais ou mão de obra, entraves regulatórios ou financeiros da incorporadora;
- aumento de custos da construção, que podem impactar a viabilidade econômica do projeto mesmo que o preço já tenha sido fixado;
- problemas técnicos ou estruturais na execução da obra, que podem demandar correções adicionais ou comprometer a qualidade do ativo;
- inadimplemento ou falência da construtora, com possível necessidade de substituição do responsável pela obra ou judicialização para resguardar os direitos do Fundo.

A construtora ou incorporadora dos Ativos Alvo pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos Ativos Alvo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos.

Caso quaisquer dos riscos acima venham a se materializar, o Fundo poderá sofrer prejuízos bastante significativos, sendo certo que não há qualquer seguro contratado em benefício do Fundo, ou quaisquer outras garantias, que mitiguem os riscos acima mencionados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não alienação dos Ativos Alvo. A estratégia da Administradora, em conjunto com a Gestora do Fundo, contempla a alienação dos Ativos Alvo até a conclusão das obras de construção dos Ativos Alvo. Não há qualquer garantia de que tal alienação será concluída, no todo ou em parte, ou que ocorrerá em condições favoráveis ao Fundo. Caso não ocorra a alienação da totalidade dos Ativos Alvo, o Fundo irá carregar os Ativos Alvo em sua carteira, correndo os riscos inerentes a esta situação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de eventuais contratos de locação, receitas relevantes e revisão do valor do aluguel. O Fundo poderá não ter sucesso na celebração de contratos com locatários dos Ativos Alvo, o que poderá reduzir a significativamente rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo. Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo são os seguintes:



- quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias ao Fundo;
- quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e
- quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos Ativos Alvo não se concretizarem, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor ("**Lei de Locação**"), "*nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos*". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas e, consequentemente, dos Cotistas;
- quanto ao setor: a depender do setor, as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde os Ativos Alvo se localizam;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontram os Ativos Alvo; e
- alterações nas regras da legislação urbana vigente.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário. É a eventual desvalorização dos Ativos Alvo ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando



a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo; **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) dos Ativos Alvo em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, em áreas próximas às áreas ao empreendimento referente aos Ativos Alvo, poderão impactar adversamente a capacidade do Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos Ativos Alvo, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de ônus pré-existente nos Ativos Alvo. Os Ativos Alvo estão onerados com alienações fiduciárias em garantia constituídas no âmbito do financiamento do desenvolvimento e construção dos Ativos Alvo. Caso os Ativos Alvo sejam adquiridos pelo Fundo sem a quitação integral concomitante ou imediatamente posterior da referida dívida garantida pela alienação fiduciária, a existência do ônus sobre os imóveis poderá implicar em perda da propriedade de tais imóveis, e, ainda, poderá comprometer a continuidade da ocupação do imóvel, conforme aplicável, podendo impactar de forma adversa os resultados operacionais do Fundo e, por consequência, comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Concentração. O Fundo investirá em Ativos Alvo localizados em um único empreendimento imobiliário, o que representa um grau elevado de concentração. Eventos adversos que afetem especificamente os Ativos Alvo (tais como desvalorização da região, problemas estruturais, inadimplência de locatários, entre outros) terão impacto direto e potencialmente severo sobre os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, como a reforma tributária do consumo, instituída pela Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("**LC nº 214/2025**"), conforme explicado adiante, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos



aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, § 1º, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sobre os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Em relação à reforma tributária, o risco tributário também engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, incluindo mas não se limitando àqueles introduzidos pela LC nº 214/2025 – o Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**") e a Contribuição Social sobre Bens e Serviços ("**CBS**") –, diversamente do cenário 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.

Ainda em relação à reforma tributária sobre o consumo, o artigo 26, V da LC nº 214/2025 prevê a exclusão dos fundos de investimentos imobiliários como contribuintes do IBS e CBS.

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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar



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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito para compradores de imóveis; **(ii)** aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e **(iii)** alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da alienação ou do aluguel dos Ativos Alvo. A desvalorização ou desapropriação dos Ativos Alvo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação dos imóveis, de forma que não há garantia de que todos os Ativos Alvo estarão sempre alugados, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta. Este Prospecto contém informações acerca do Fundo do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito. Os locadores dos Ativos Alvo e os emissores ou devedores de Ativos de Liquidez que integrem a carteira do Fundo podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores Ativos de Liquidez que compõem os ativos integrantes da carteira



do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa. Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais. O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Durante a colocação das Cotas, o investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Também não será atribuído aos investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da



Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo e pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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 e seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo ode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Proveniente do Uso de Derivativos. Os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar



instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora ou da Gestora, e não conta com um mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos Alvo e respectivo empreendimento. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento de direitos ou garantias. Em uma eventual execução dos direitos ou das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado. Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos Alvo, bem como afetar o valor das Cotas e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente da diligência jurídica (contingências não identificadas). O processo de auditoria legal dos Ativos Alvo a ser conduzido pela Administradora, com o auxílio da Gestora, como condição para a aquisição dos Ativos Alvo pode não identificar todos os vícios ou riscos decorrentes da aquisição dos Ativos Alvo. Caso esses riscos ou passivos não identificados venham a se materializar, o investimento nos Ativos Alvo poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item 8.1 deste Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 8.1 desde Prospecto, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e o Fundo de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160. Neste caso, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item 8.1, na página 41 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos Alvo: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração dos Ativos Alvo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da alienação ou exploração dos Ativos Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, o Fundo não terá recursos para a aquisição da totalidade das unidades referentes aos Ativos Alvo, sendo certo que as condições de aquisição destas unidades, bem como os direitos do Fundo relacionados ao funcionamento dos Ativos Alvo, sejam prejudicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças, autorizações imobiliárias e regularidade. O empreendimento onde se localizam os Ativos Alvo poderá apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam **(i)** licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; **(ii)** Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e **(iii)** o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano. Os Ativos Alvo podem apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano – IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora dos Ativos Alvo, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza *propter rem* dos débitos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Operacional. Os Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de Assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora: Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança. Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.



Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para os demais investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores. Caso na respectiva Data de Liquidação os investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo documento de aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de investimento de longo prazo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, observado o previsto no Regulamento. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo



com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de futuro proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Alvo e do condomínio em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário. O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de locações, afetando os Ativos Alvo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Ativos Alvo, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Ativos Alvo. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo às novas emissões de Cotas: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, a aquisição de novas cotas pelos Cotistas em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para adquirir novas cotas, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM. A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM. Os investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM poderá analisar a Oferta *a posteriori*, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar negativamente os investidores.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez. Apesar de a carteira do Fundo vir a ser constituída, predominantemente, pelos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar Assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em Assembleia de Cotistas, os Cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações do Fundo, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar o Fundo outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; III – liquidar o Fundo que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo. Nesse cenário, o Cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas: O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que faz parte do grupo econômico da Administradora. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que duas pessoas jurídicas do mesmo grupo econômico desempenharão duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia de Cotistas, conforme o caso, para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo; **(ii)** incorporação a outro fundo de investimento, ou **(iii)** liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor dos ativos de titularidade do Fundo, as Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo, direta ou indiretamente, o Fundo poderá sofrer prejuízos severos. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos Ativos Alvo pelo Poder Público: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Ativos Alvo e o empreendimento onde situam poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Alvo ou respectivo empreendimento sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da utilidade e rentabilidade dos Ativos Alvo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro: Não é possível assegurar que na locação das unidades dos Ativos Alvo será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados aos Ativos Alvo. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais: Os Ativos Alvo podem ter sua rentabilidade sujeita a riscos decorrentes de: **(i)** descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de



tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Ativos Alvo que compõem o portfólio do Fundo; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição, que podem acarretar a perda de valor dos Ativos Alvo e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Ativos Alvo, cujo custo será imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento: A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora esteja em situação de conflito de interesses, e não há garantia de que tomará decisões considerando exclusivamente o melhor interesse do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Lotus

5. CRONOGRAMA





5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Evento	Etapa	Data prevista
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	26/09/2025
2	Início das apresentações de *roadshow* para potenciais investidores	29/09/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/10/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/10/2025
5	Procedimento de alocação	14/10/2025
6	Data da Primeira Liquidação da Oferta	17/10/2025
7	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	18/03/2026

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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. 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 37 DESTE PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO OBSERVADO QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, EM RAZÃO DO PÚBLICO-ALVO DA CLASSE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO.



Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* inserir "LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" ou o CNPJ do Fundo no campo buscador e clicar, em seguida, em "Acessar", e, então, clicar no documento desejado);

Gestora: https://www.eqiasset.com.br (neste *website* acessar "Fundos", clicar em "Imobiliários" e, em seguida, clicar em "LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA");

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website,* clicar em "Fundos de Investimento" - "Consulta por tipo de Fundo" – "Fundo de Investimento Imobiliário – FII", buscar por "LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", em seguida selecionar o documento desejado na aba "Tipo de Documento", indicar a respectiva data na aba "Data", clicar em "Exibir" e, então, no *link* do "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Subscrição e Integralização de Cotas

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o termo de adesão ao Regulamento ("**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 irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão na 1ª (primeira) data de integralização de Cotas, nos termos do respectivo Documento de Aceitação da Oferta e, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data da primeira integralização das Cotas, as Cotas serão integralizadas pelo valor unitário das Cotas imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação da Oferta ("**Data de Liquidação**"), sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados



da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia, exceto aqueles sem expediente na B3; e caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento e deste Prospecto não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS





6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no Anexo Descritivo, no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Especial de Cotistas e/ou pelo ato da Administradora que aprovar a emissão em questão.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão foi definido no Ato de Aprovação da Oferta, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado.

O valor nominal unitário de integralização das Cotas corresponderá ao Preço de Emissão na data da 1ª (primeira) integralização e, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data da primeira integralização das Cotas, as Cotas serão integralizadas pelo valor unitário das Cotas imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA





7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Classe.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que **(i)** necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão ou de bolsa; e **(ii)** não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção "4. fatores de risco", na página 10 deste prospecto definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

ALÉM DISSO, A CLASSE TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 10 A 29 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 10 A 29 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO E NA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.



Eventual adesão de Participantes Especiais após a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a Oferta não poderá ter seu prazo de distribuição prorrogado sob qualquer hipótese, devendo ser realizada no prazo ordinariamente previsto na Resolução CVM 160.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Suspensão, Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro automático.

As Instituições Participantes da Oferta, o Fundo e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES**



PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160 e do previsto no Contrato de Distribuição, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.

Até a data deste Prospecto, não houve divulgação de comunicado ao mercado referente à modificação da presente Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta. 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. As demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas subscritas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. 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 do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral ou parcial, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

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 do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO.

Condições Suspensivas

O Período de Distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: **(i)** concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina nos Meios de



Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

Sob pena de resilição, a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas, nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada ("**Código Civil**" e "**Condições Suspensivas**", respectivamente), cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de resilição do Contrato de Distribuição, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160:

(i) obtenção pela Classe e pela Gestora e Administradora ("**Prestadores de Serviços Essenciais**") de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta. As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;

(ii) obtenção, pela Administradora, do registro para colocação e negociação das Cotas na B3, conforme o caso;

(iii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160, do Código AGRT e do Código de Ofertas;

(iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos neste Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta, os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;

(v) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(vi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Prestadores de Serviços Essenciais constantes dos documentos da Oferta, sendo que os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;

(vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(viii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;

(ix) verificação de que os Prestadores de Serviços Essenciais e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;



(x) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;

(xi) não ocorrência de descumprimento das obrigações dos Prestadores de Serviços Essenciais previstas no Contrato de Distribuição;

(xii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem aos Prestadores de Serviços Essenciais, às suas afiliadas, ao Fundo e à Classe condição fundamental de funcionamento;

(xiii) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas aos Prestadores de Serviços Essenciais relevantes para a Oferta, por qualquer meio;

(xiv) aceitação, por parte do Coordenador Líder, contratação e remuneração, pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;

(xv) não ocorrência, em relação aos Prestadores de Serviços Essenciais, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de **(a)** liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**") ou decretação de falência; **(b)** pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; **(c)** pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; **(d)** propositura por quaisquer de tais sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xvi) encaminhamento, pelo assessor legal, até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas, da redação preliminar de seu parecer jurídico ("***Legal Opinion***") que deverá ser emitido atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;

(xvii) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas, da *Legal Opinion* mencionada no item (xvi) acima devidamente assinada;

(xviii) cumprimento, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xix) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Prestadores de Serviços Essenciais, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xx) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável ("**Leis Anticorrupção**"), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;



(xxi) encaminhamento de declarações de veracidade assinadas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, constantes nos Documentos da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xxii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelos Prestadores de Serviços Essenciais, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;

(xxiii) que os documentos apresentados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos documentos da Oferta;

(xxiv) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;

(xxv) recolhimento, pela Gestora, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a taxa de fiscalização da CVM;

(xxvi) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxvii) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

(xxviii) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;

(xxix) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e

(xxx) aceitação, pelos Prestadores de Serviços Essenciais de eventuais alterações dos termos e condições do presente Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 14 do Contrato de Distribuição, se aplicável.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Suspensivas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não

haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, a observação de determinada Condição Suspensiva ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá: **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas outras obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou **(ii)** impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até a data prevista na Cláusula 2.1. do Contrato de Distribuição. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data prevista na Cláusula 2.1. do Contrato de Distribuição, das Condições Suspensivas.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, sendo o critério de colocação das Cotas realizado de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.

O Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no seu entendimento, em comum acordo com a Administradora, Gestora e Participantes Especiais, melhor atendam os objetivos de cada Oferta incluindo, mas não se limitando a constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 10 A 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.



8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto.

A Classe será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme alterado, bem como de suas "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" ("**Código AGRT**").

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" do "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA ("**Código de Ofertas**"), atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem exclusivamente do processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**").

Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente à Oferta por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**").

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais da Oferta será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais da Oferta estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e à legislação em vigor.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

Os Participantes Especiais poderão ser contratados pelo Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, no âmbito da Oferta, os quais deverão celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto.



Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**").

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na respectiva Data de Liquidação da Oferta.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Classe, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("**Plano de Distribuição**"). Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder poderão ser consideradas na alocação dos Investidores, independentemente do perfil do Investidor.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo Investidores Qualificados, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder;

(ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta, com a subsequente concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;

(iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto; e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) a Oferta deverá permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do artigo 57, § 3º, da Resolução CVM 160;

(vii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;

(viii) o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Documentos de Aceitação junto ao Coordenador Líder;

(ix) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;



(x) os Investidores da Oferta que tiverem seus os Documentos de Aceitação, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação, conforme o caso;

(xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;

(xiii) após encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;

(xiv) caso a Oferta seja modificada, a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, sendo que o Coordenador Líder deverá se certificar de que os Investidores Qualificados interessados estejam cientes, no momento da subscrição das Cotas, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições; e

(xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

O Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do período de coleta de intenções de investimento, à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e à divulgação do Prospecto, da Lâmina no âmbito da Oferta e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação a serem formalizados pelo Investidor interessado, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("**Procedimento de Alocação**"). No âmbito do Procedimento de Alocação, a alocação das Cotas será realizada considerando a ordem de recebimento dos respectivos Documento de Aceitação, observado que no caso de demanda superior ao Montante Inicial da Oferta, a alocação das Cotas poderá ser realizada pelo Coordenador Líder, por meio de critérios que, de forma discricionária e em comum acordo com a Gestora, Administradora e Participantes Especiais, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.



Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na respectiva Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, 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 Emissão, na 1ª (primeira) data de integralização de Cotas, nos termos do respectivo Documento de Aceitação da Oferta e, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data da primeira integralização das Cotas, as Cotas serão integralizadas pelo valor unitário das Cotas imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. 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.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, na 1ª (primeira) data de integralização de Cotas, nos termos do respectivo Documento de Aceitação da Oferta, sendo que as integralizações posteriores no âmbito da Oferta serão realizadas pelo respectivo valor nominal unitário das Cotas imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com o disposto no Anexo Descritivo ao Regulamento, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.



A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, o equivalente à 1 (uma) Cota, no montante correspondente de R$ 1.000,00 (mil reais), na 1ª (primeira) Data de Liquidação da Oferta ("**Investimento Mínimo por Investidor**").

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão da Classe, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural; e **(iii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA





9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo, da Classe e do investimento nos Ativos Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES





10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, tendo em vista tratar-se da primeira emissão de Cotas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

O Coordenador Líder e a Administradora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre o Coordenador Líder e a Administradora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pelo Fundo em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante, a Gestora e os Participantes Especiais

A Administradora, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante, a Gestora e os Participantes Especiais pertencem ao mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária comum. Essa vinculação implica que decisões estratégicas e comerciais podem ser orientadas de forma integrada pelo grupo econômico. Em razão desses relacionamentos, é possível que surjam situações que configurem potenciais conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

O Custodiante e a Administradora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre o Custodiante e a Administradora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pelo Fundo em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre os Ativos Alvo e a Administradora, Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Gestora, a Administradora e os proprietários dos Ativos Alvo, não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses

Na data deste Prospecto, exceto pelo exposto acima, a Administradora e a Gestora declaram que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. Ademais, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas” na página 26 deste Prospecto.

Lotus

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO





11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 62 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

As hipóteses das Condições Suspensivas da Oferta estão descritas na seção 8.1 deste Prospecto.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, Administrador, Gestora e/ou Participante Especial, conforme o caso, as seguintes comissões e remunerações:

(i) Comissão de Coordenação: A esse título, a Classe pagará ao Coordenador Líder, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta, uma remuneração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, observado o mínimo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), se emitidas ("**Comissão de Coordenação**");

(ii) Comissão de Distribuição: A esse título, a Classe pagará ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais uma remuneração equivalente a 4% (quatro por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, se emitidas ("**Comissão de Distribuição**");

(iii) Comissão de Estruturação: A esse título, a Classe pagará (a) ao Administrador uma remuneração equivalente a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), e (b) à Gestora uma remuneração equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, se emitidas ("**Comissão de Estruturação**").

A título de ajuste/otimização de fluxos operacionais, a Gestora poderá adiantar o pagamento da Comissão de Coordenação e da Comissão de Distribuição ao Coordenador Líder, sendo que, neste caso, será integralmente reembolsada pela Classe até o final do exercício social subsequente ao encerramento da Oferta.

A Classe, pagará a Comissão de Coordenação, a Comissão de Distribuição e a Comissão de Estruturação, à vista e em moeda corrente nacional. Este montante deverá ser pago ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, em conta corrente a ser por eles oportunamente indicadas, em até 1 (um) Dia Útil contado do encerramento da Oferta.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pela Classe ao Coordenador Líder na qualidade de Coordenador Líder da Oferta e/ou aos Participantes Especiais, na qualidade de Participantes Especiais, por força ou em decorrência dos serviços previstos nos documentos da Oferta.



11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

As despesas abaixo indicadas serão de arcadas pela Classe e representam os custos estimados, total e unitário, da Oferta, com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido de tributos e assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas:

Custos da Oferta	Base (R$)	Valor por Cota (R$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de Estruturação – BTG DTVM	R$ 50.000,00	R$ 0,13	0,01%
Comissão de Estruturação – EQI Asset	R$ 3.000.000,00	R$ 7,50	0,75%
Comissão de Coordenação	R$ 400.000,00	R$ 1,00	0,10%
Comissão de Distribuição	R$ 16.000.000,00	R$ 40,00	4,00%
Custos de Marketing	R$ 6.000,00	R$ 0,02	0,002%
CVM – Taxa de Registro	R$ 120.000,00	R$ 0,30	0,03%
Assessores Legais	R$ 198.900,20	R$ 0,50	0,05%
TOTAL	R$ 19.774.900,20	R$ 49,45	4,94%

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta.

A tabela abaixo apresenta o Preço de Emissão de cada Cota objeto desta Emissão:

	Preço de Emissão (R$)	Custo Unitário Por Cota(R$)	% em relação ao Preço de Emissão
Por Cota	R$ 1.000,00	R$ 49,45	4,94%

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS





12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, a aquisição de Ativos Alvo encontra-se em fase de negociação. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo instrumentos vinculantes referentes a nenhum ativo em específico, motivo pelo qual não foram apresentados os dados solicitados nesta alínea "(a)".

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja celebrado pelo Fundo instrumento vinculante referente a ativo em específico, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA





13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: "1. Fundo" "1.1. Gestor" "1.1. Administrador", "1.1. Prazo de Duração" "1.1. Classe de Cotas" "2. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais", "3. Encargos e Rateio de Despesas e Contingências do Fundo" "1.1. Encerramento do Exercício Social", "4 Assembleia Geral de Cotistas", todas da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens "Preambulo da Classe Única de Cotas", "1. Características Gerais", "2. Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" "4. Política de Investimentos", "5. Características, Condições e Colocação das Cotas", "6. Emissão, subscrição, integralização e transferência de Cotas" "7. Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe", "8. Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados", "10. Taxas de Administração, Gestão, Distribuição e Performance", "11. Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às manifestações das vontades dos Cotistas" todos do Anexo Descritivo da Classe.

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, a versão vigente do referido Regulamento, bem como o IDC Regulamento, pelo qual o referido Regulamento foi aprovado, consta do Anexo V deste Prospecto.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar " LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo III deste Prospecto.

Lotus

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora e Escriturador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com / ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com / ol-estruturacao-fii@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-3441
Gestora	**EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, São Paulo – SP Telefone: (11) 91113-1403 E-mail: juridico@eqiasset.com.br

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com / ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com / ol-estruturacao-fii@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-3441
Assessor Legal	**Madrona Advogados** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 11º andar CEP 01451-000, São Paulo - SP E-mail: leonardo.dicola@madronaadvogados.com.br Telefone: (11) 4883-8819
Custodiante	**BANCO BTG PACTUAL S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-3441



Instituição Participante	**EQI Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 7º andar, conjunto 72 Parte, Itaim Bibi 04538-132, São Paulo - SP Telefone: (11) 97860-8960 E-mail: juridico@eqi.com.br
Instituição Participante	**BANCO BTG PACTUAL S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-3441

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E À CVM.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo e da Classe foi concedido em 23 de setembro de 2025, sob o nº 0325184, e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Ofertante, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS





Item não aplicável.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS





Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

Prazo de duração do Fundo e da Classe

O Fundo e a Classe terão prazo de duração determinado, encerrando-se em 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério da Gestora, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia de cotistas ("**Prazo de Duração**").

Política de divulgação de informações

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos; e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação.

Público-alvo do Fundo

O Fundo e a Classe serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio de: **(i)** investimento em determinadas unidades da Torre 1 do empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower", localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF, objeto da matrícula nº 64.162 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF, inclusive de bens e direitos a elas relacionados ("**Ativos Alvo**"); **(ii)** quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo; **(iii)** exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e **(iv)** eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.



A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos Alvo com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização

Os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, por recomendação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175.

Os recursos da Classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos, com a finalidade de, fundamentalmente:

(i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

(ii) auferir receitas por meio de locação dos Ativos Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.

A participação da Classe em empreendimentos imobiliários se dará por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá o Gestor, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como recomendar à Administradora a constituição de ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

A aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, a Gestora contratará, em nome da Classe, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Alvo, com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em território brasileiro. A Classe poderá realizar construções, reformar ou benfeitorias nos Ativos Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

A Gestora deverá efetuar ou recomendar à Administradora, conforme o caso, diretamente ou por meio de sociedade de propósito específico e/ou de FII, investimento de aquisição de imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe. Quando o investimento da Classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá à Gestora e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos imóveis, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas.



Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no Anexo Descritivo e neste Prospecto, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável, bem como no caso mencionado no item 3.1. deste Prospecto.

A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

A Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas ("**OPAC**"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no artigo 56, §6º e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo certo que no caso da recompra aqui referida, as cotas recompradas deverão ser imediatamente canceladas pelo Administrador.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Anexo Descritivo, serão aplicadas em: **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe, ou ainda, **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe ("**Ativos de Liquidez**").

A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Ativo de Liquidez.

É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Anexo Descritivo.

A Classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas no Regulamento.

A Classe terá o prazo de até 90 (noventa) dias após a data da 1ª integralização de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da liquidação do Fundo e da Classe.



Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12): **Taxa**	**Base de cálculo e percentual**
Taxa de Administração	0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou *(a.2)* caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa de Gestão	(i) durante o Prazo de Duração inicial, correspondente a 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, a Taxa de Gestão corresponderá à 1,00% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe. (ii) na hipótese prorrogação do Prazo de Duração, conforme previsto no Anexo Descritivo, a Taxa de Gestão corresponderá a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe.
Taxa Máxima de Administração e Gestão	Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista para fins dos Ativos de Liquidez, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de até 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano para a Taxa de Administração e 2,00% (dois por cento) ao ano para a Taxa de Gestão. As taxas máximas acima indicadas não serão aplicáveis a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
Taxa de Escrituração	Caso as Cotas sejam registradas em central depositária para negociação em mercado de bolsa ou balcão, será devida uma Taxa de Escrituração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.



Taxa de Performance	As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de Classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da Classe são descritas nos documentos da respectiva oferta de cada emissão de cotas, conforme aplicável.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga ao final do prazo de duração do Fundo, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0{,}20 \times [(Va_{m-1})\text{-}Vb)]$$

Va_{m-1} = Pagamentos realizados aos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{i=n}^{m-1} Pagamentos\ totais\ realizados\ no\ mês\ i * Taxa\ de\ Correção\ (i)$$

Onde:

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela taxa de correção. Após ultrapassado, Vb = 0.

Taxa de Correção = 17% a.a. (dezessete inteiros por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

A Gestora não fará jus a Taxa de Performance até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado corrigido pela taxa de correção citada acima, por meio dos pagamentos realizados aos Cotistas (Va), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: **(i)** 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas da Classe; e **(ii)** 20% (vinte por cento) serão pagos à Gestora a título de Taxa de Performance.

Para os fins do cálculo de atualização do Vb e Va: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada pagamento será considerado realizado ao final do mês-calendário em que ocorrer, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance são os pagamentos efetivamente realizados *ex performance*.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão: **(i)** a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando a alínea (a) do parágrafo acima; **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.



A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo, se houver.

Política de distribuição de rendimentos e resultados

Observadas as disposições do Anexo Descritivo, a Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos cotistas; **(ii)** de liquidação da Classe, nos termos do Anexo Descritivo.

O percentual mínimo a que referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus a qualquer valor devido aos cotistas, incluindo, mas não se limitando, aos rendimentos de que trata o caput aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa. As demonstrações financeiras serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Resgate, Amortização e Procedimento aplicável à Liquidação da Classe

Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total das cotas da Classe, conforme aplicável.

A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos Alvo para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções do Gestor.



Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

Para fins de amortização de cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores ao do pagamento da amortização; e **(ii)** Data de Pagamento da Amortização: na data indicada no documento que aprovar a respectiva amortização.

A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional, excetuados os casos previstos no Anexo Descritivo ao Regulamento ou mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

Novas Emissões e Capital Autorizado

Após a Emissão, eventuais novas emissões de cotas poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação da Administradora, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

A Assembleia Especial de Cotistas ou o instrumento de deliberação do Administrador, mediante orientação do Gestor, definirá os termos e condições da respectiva emissão, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento do saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição.

Encerrada a Emissão, a Administradora, a exclusivo critério da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de assembleia especial de cotistas, nos termos do Anexo Descritivo.

O preço de emissão das cotas objeto da nova emissão deverá ser fixado com base: **(i)** no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão de cotas; **(ii)** nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou **(iii)** no valor de mercado das cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de emissões de cotas aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão de novas cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela assembleia especial de cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos cotistas, o cálculo do valor das cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do artigo 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.



A cada emissão de novas cotas da Classe, poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de novas cotas.

Os investidores que não tenham subscrito cotas no âmbito da Emissão e que venham a subscrever cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão de novas cotas e distribuição de cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias especiais de titulares de Cotas da Classe

A assembleia especial de cotistas da Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de cotas, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre ("**Assembleia Especial de Cotistas**"):

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição da Administradora e do Gestor;

(c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

(e) alteração do Regulamento;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

(h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, caso aplicável;

(i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

A convocação da Assembleia de Cotistas deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento.

A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

A Assembleia de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas.

A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.



A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas;

(b) a convocação de Assembleia de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas; e

(c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia de Cotistas:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia de Cotistas;

(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

Por ocasião da Assembleia Especial de Cotistas ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser Assembleia Especial de Cotistas ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o item acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas ordinária.

Para fins das convocações das Assembleia Especial de Cotistas da Classe e dos percentuais previstos no item 11.6.1. do Anexo Descritivo, sobre Quórum Qualificado, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Anexo Descritivo e neste Prospecto. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial de Cotistas ("**Maioria Simples**").

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (h), (j) e (k) do item 11.1. do Anexo Descritivo, acima descritos.



Cabe à Administradora informar na convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Especiais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

As deliberações privativas de Assembleia Especial de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pela Administradora a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2. do Anexo Descritivo do Regulamento.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada Classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas ("**Assembleia Geral de Cotistas**" e, quando em conjunto com a Assembleia Especial de Cotistas, apenas a "**Assembleia de Cotistas**").

A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no Documento de Aceitação para a subscrição de cotas, cadastro do cotista junto à Administradora e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos no Regulamento, considerando-se presentes os Cotistas que tenham respondido a consulta.

A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

Exceto se de outro modo previsto no Regulamento, a cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira no Fundo, no caso de Assembleia Geral de Cotistas e/ou na Classe.

As deliberações da assembleia especial de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: **(i)** destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; **(ii)** fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação do Fundo; **(iii)** dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada no Regulamento; **(iv)** alteração do Regulamento, ressalvado o previsto no Regulamento e na regulamentação aplicável; **(v)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável; **(vi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175; **(vii)** alteração da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.



As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pela Administradora a cada cotista.

Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

Exceto se o Anexo Descritivo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais da Classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas no Capítulo 4 da parte geral do Regulamento quanto à assembleia geral de cotistas.

Política de Voto

A Gestora adota política de exercício de direito de voto em Assembleia de Cotistas de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://eqiasset.com.br/.

Perfil da Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("**BTG PSF**"), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra aproximadamente R$ 807,130 bilhões (Ranking de Administração de Fundos de Investimento da ANBIMA, junho de 2024). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Perfil da Gestora

EQI nasceu em 2020 da união de profissionais com histórico de boas relações e com conhecimento comprovado na seleção e gestão de ativos. Uma equipe consolidada, que trabalha junto há muito tempo. E o mais importante: com resultados comprovados - tanto individual quanto coletivamente. A EQI atualmente conta com R$ 6,1 (ANBIMA, janeiro/2025) bilhões em ativos sob gestão, mais de 25 mil cotistas e mais de 45 funcionários.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seu próprio assessor legal a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"**IOF/Títulos**" significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("**Decreto 6.306**").

"**IOF/Câmbio**" significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"**IR**" significa o Imposto de Renda.



Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: **(i)** dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e **(ii)** a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: **(i)** a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:



a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("**PIS**") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que **(i)** não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e **(ii)** aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação do Conselho Monetário Nacional. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações



realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("**JTF**"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** CRI; **(iii)** letras de crédito imobiliário; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.



C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

Lotus

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO IV	MATERIAL PUBLICITÁRIO
ANEXO V	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DO REGULAMENTO VIGENTE E REGULAMENTO VIGENTE





ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA



btg pactual

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular de deliberação conjunta ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto ("Administrador"), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 de junho de 2019, aqui representado nos termos do seu contrato social ("Gestor" e, quando em conjunto com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

(i) Constituir um fundo de investimento imobiliário tipificado, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado **LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), com prazo de duração determinado, encerrando-se em 36 (trinta e seis) meses contados da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas;

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo e seu anexo descritivo aplicável à Classe, que seguem consolidados na forma de **SUPLEMENTO** ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento" e "Anexo Descritivo", respectivamente);

(iii) Desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;

(iv) Estipular o montante de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) como patrimônio inicial mínimo do Fundo e da Classe, para fins de atendimento ao artigo 10, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM 175;

(v) Aprovar a primeira emissão de cotas da Classe ("Cotas"), no montante total de até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, com valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na 1ª (primeira) data de liquidação

Clicksign 7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612



da Oferta Pública (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), conforme as características constantes do apêndice ao Regulamento ("Primeira Emissão"). As Cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), sendo:

a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM 160;

b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidor Qualificado" ou "Investidor");

c) **Destinação dos Recursos:** os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo (conforme definido no Anexo Descritivo), auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo;

d) **Coordenador Líder e Regime de Distribuição:** a distribuição primária das Cotas será em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado ("Coordenador Líder da Oferta Pública");

e) **Montante da Primeira Emissão:** até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), podendo o montante da Oferta Pública ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado Montante Mínimo da Oferta (conforme definição abaixo). O montante final captado por meio da Oferta Pública será informado na data do encerramento da Oferta Pública mediante a divulgação, pelo Administrador, de anúncio de encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;

f) **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão emitidas até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas;

g) **Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das Cotas será correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na 1ª (primeira) data de liquidação da Oferta Pública e, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à 1ª (primeira) data de integralização (inclusive), as Cotas serão integralizadas pelo valor unitário das Cotas imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês, observadas as condições estabelecidas nos respectivos documentos de aceitação, conforme o caso;

h) **Período de Colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160;

Clicksign 7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612



i) **Forma de Integralização:** as Cotas poderão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado neste Instrumento de Deliberação Conjunta, pelo Preço de Emissão, na 1ª (primeira) data de liquidação da Oferta Pública e, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à 1ª (primeira) data de integralização (inclusive), as Cotas serão integralizadas pelo valor unitário das Cotas imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês, observadas as condições estabelecidas nos respectivos documentos de aceitação, conforme o caso;

j) **Forma de Amortização e Pagamento das Cotas**: para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores ao do pagamento da amortização; e (ii) Data de Pagamento da Amortização: na data indicada no documento que aprovar a respectiva amortização.

k) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta, em montante mínimo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso não seja atingida o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta Pública será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160. Caso a Oferta Pública seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão, o saldo das cotas não colocados será cancelado pelo Administrador.

l) **Lote Adicional**: não haverá lote adicional;

m) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, conforme descrito nos documentos da Oferta Pública;

n) **Aplicação Mínima por Investidor:** cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, o equivalente à 1 (uma) Cota, no montante correspondente de R$ 1.000,00 (mil reais), na 1ª (primeira) data de liquidação da Oferta Pública;

o) **Prospecto:** necessário, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160;

p) **Lâmina:** necessária, nos termos do artigo 23, § 1º da Resolução CVM 160;

q) **Cronograma Indicativo:** o cronograma indicativo será descrito nos documentos da Oferta Pública, inclusive no prospecto;

Clicksign 7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612



r) **Custos, Despesas e Taxas**: as despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das Ofertas Pública da Primeira Emissão, serão consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Anexo Descritivo;

s) **Ambiente de Negociação:** as Cotas da Primeira Emissão serão depositadas para distribuição: (i) no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3, observado as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento;

t) **Outras Disposições:** os demais termos e condições da Primeira Emissão e das Cotas serão descritos nos documentos da Oferta Pública. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da emissão das Cotas e da Oferta Pública, incluindo a atualização do Preço de Emissão, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

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

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2025.

Clicksign 7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612



btg pactual

_____

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

_____

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestor

Clicksign 7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612



SUPLEMENTO

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Regulamento

(Restante da página deixado intencionalmente em branco. O Regulamento segue na página seguinte.)

Clicksign 7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 19 de setembro de 2025. Versão v1.48.0.

BTG EQI FII Lotus II - IPC (constituição e aprovação da oferta) (15.09)(5370233.4).docx

Documento número #7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612

Hash do documento original (SHA256): bbd49f488bf56bd8de46e377af582855da614fc51ad87aa749ddcc2664f5c99a

Hash do PAdES (SHA256): 95a97fe6dca8759b90ce4cf5fdb16bd7633d19a603b1928f8fa7b3a3f742954c

Assinaturas

REINALDO GARCIA ADÃO
CPF: 092.052.267-00
Assinou em 19 set 2025 às 11:21:23
Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 jan 2026

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO
CPF: 092.517.727-03
Assinou em 19 set 2025 às 11:21:39
Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 03 dez 2025

Camila Fernandes
CPF: 090.192.959-00
Assinou em 19 set 2025 às 11:38:59
Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 out 2025

Log

19 set 2025, 10:25:15	Operador com email ciro.martins@btgpactual.com na Conta 28ec0bd1-13f2-4249-bee2-76d84a6a3d27 criou este documento número 7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612. Data limite para assinatura do documento: 19 de outubro de 2025 (10:25). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
19 set 2025, 10:26:41	Operador com email ciro.martins@btgpactual.com na Conta 28ec0bd1-13f2-4249-bee2-76d84a6a3d27 adicionou à Lista de Assinatura: ol-documentacao-fundos@btgpactual.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO e CPF 092.517.727-03.



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 19 de setembro de 2025. Versão v1.48.0.

19 set 2025, 10:26:41	Operador com email ciro.martins@btgpactual.com na Conta 28ec0bd1-13f2-4249-bee2-76d84a6a3d27 adicionou à Lista de Assinatura: camila.fernandes@eqiasset.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Camila Fernandes e CPF 090.192.959-00.
19 set 2025, 10:26:41	Operador com email ciro.martins@btgpactual.com na Conta 28ec0bd1-13f2-4249-bee2-76d84a6a3d27 adicionou à Lista de Assinatura: OL-documentacao@btgpactual.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo REINALDO GARCIA ADÃO e CPF 092.052.267-00.
19 set 2025, 11:21:23	REINALDO GARCIA ADÃO assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 092.052.267-00. IP: 162.10.244.92. Componente de assinatura versão 1.1305.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
19 set 2025, 11:21:39	FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 092.517.727-03. IP: 162.10.244.92. Componente de assinatura versão 1.1305.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
19 set 2025, 11:38:59	Camila Fernandes assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 090.192.959-00. IP: 191.241.235.228. Componente de assinatura versão 1.1305.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
19 set 2025, 11:38:59	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 7217ffa6-7b76-472c-8269-727394115612, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



Regulamento
LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

1.1 PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 **LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução CVM 175**" e "**CVM**"), terá como principais características:

Classe de cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Administrador manterá a Classe e, consequentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pelo Fundo para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pelo Fundo relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de o Fundo ser mantido em funcionamento nos termos aqui previstos, o Gestor não fará jus a qualquer taxa de gestão devida pela Classe, sem prejuízo do pagamento da Taxa de Administração que remunera o Administrador.
Administrador	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade anônima, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administrador de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	**Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda**., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.213, de 25 de junho de 2019 ("**Gestor**" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.



1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral e seu anexo descritivo referente a Classe (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**" e "**Anexo**").

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

1.3 O Anexo da Classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos;

1.4 Para fins do disposto neste Regulamento e seu Anexo: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seu Anexo não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices; (vii) "**Dia Útil**" significa qualquer dia, exceto aqueles sem expediente na B3; e caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços, conforme necessário: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) distribuição de cotas; (f) consultoria especializada; (g) formador de mercado; e, eventualmente, (h) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe, o que inclui,

mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços, conforme necessário: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (c) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (d) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo e/ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e da Classe, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4 Os investimentos no Fundo e/ou na Classe não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC, de modo que nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 e observado o previsto no Anexo, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada Classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos documento de aceitação para a subscrição de cotas, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando– se presentes os Cotistas que tenham respondido a consulta.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

4.1.5 Exceto se de outro modo previsto neste Regulamento, a cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira no Fundo, no caso de assembleia geral de cotistas e/ou na Classe, no caso de assembleia especial de cotistas. As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação do Fundo; (iii) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento; (iv) alteração do Regulamento, ressalvado o previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável; (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175; (vii) alteração da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.6 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.

4.3 Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as cotas de titularidade dos cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

4.4 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175, observado o item 11.10 do Anexo.

4.5 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada Classe ou subclasse, quando houver, as disposições previstas neste CAPÍTULO 4 – quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2 O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * *



ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da Classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

Prazo de Duração	36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ("**Prazo de Duração**"). O Administrador manterá a Classe e, consequentemente, a Classe em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos da Classe, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de a Classe ser mantido em funcionamento nos termos aqui previstos, o Gestor não fará jus a qualquer taxa de gestão devida pela Classe, sem prejuízo do pagamento da Taxa de Administração que remunera o Administrador.
Classificação ANBIMA	Mandato "Tijolo". Subclassificação "Híbrido". Tipo de gestão "Definida". Segmento: Escritórios.
Objetivo	A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em determinadas unidades da Torre 1 do empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower", localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF, objeto da matrícula nº 64.162 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF, inclusive de bens e direitos a elas relacionados ("**Ativos Alvo**"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo; (iii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iv) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos-Alvo com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.



Anexo I ao Regulamento
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	O objetivo da Classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Custódia e Tesouraria	**Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciada como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**Custodiante**").
Escrituração	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**Escriturador**").
Emissão e Regime de Distribuição de cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de assembleia especial de cotistas, nos termos deste Anexo I.
Direito de Preferência em Novas Emissões	Os cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela assembleia especial de cotistas e/ou pelo ato do Administrador que aprovar a emissão em questão, observado, ainda, o previsto na regulamentação aplicável.
Negociação e Transferência das Cotas	As cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo "**Balcão B3**", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("**Fundos21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3 observado,

	conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("**B3**"), os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstas neste Anexo. Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral e/ou especial de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas. As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização. Não haverá direito de preferência entre os cotistas para a negociação de cotas no mercado secundário.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Integralização, Resgate e Amortização	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional, excetuados os casos previstos neste Anexo I ou mediante aprovação da assembleia especial de cotistas.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta Classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores, qual seja: https://eqiasset.com.br/. **O Gestor desta Classe adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.**

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.



2.2 Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e

(iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

3.1. A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 e observado o previsto neste Anexo, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.

3.3. Também serão considerados encargos da Classe, sem limitação de valor, despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de elaboração de laudos de avaliação não obrigatórios.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1 Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

4.2 Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175.

4.3 Os recursos da Classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:

(i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; e

(ii) auferir receitas por meio de locação dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.

4.4 A participação da Classe em empreendimentos imobiliários se dará por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

4.5 A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá o Gestor, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como recomendar a Administrador a constituição de ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

4.6 Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em território brasileiro.

4.7 A aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, o Gestor contratará, em nome da Classe, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Alvo, com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

4.8 A Classe poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos Ativos-Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

4.9 O Gestor, deverá efetuar ou recomendar ao Administrador, conforme o caso, investimento de aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a política de investimentos da Classe. Quando o investimento da Classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Gestor e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

4.9.1 Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos imóveis correspondentes aos Ativos Alvo, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia especial de cotistas.

4.10 Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

4.11 A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

4.12 O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas ("**OPAC**"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no artigo 56, §6º e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo certo que no caso da recompra aqui referida, as cotas recompradas deverão ser imediatamente canceladas pelo Administrador.

4.13 As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ("**Ativos de Liquidez**"):

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175;

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

4.14 A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Ativo de Liquidez.

4.15 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

4.16 O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

4.17 A Classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.18 A Classe terá o prazo de até 90 (noventa) dias após a data da 1ª integralização de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma assembleia de cotistas para deliberar acerca da liquidação do Fundo e da Classe.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

5.1 As cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às assembleias de cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.2 A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito das cotas, aberta em nome do cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de cotas pertencentes ao cotista.

5.3 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no artigo 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.

5.4 O titular de cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.



Anexo I ao Regulamento
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

6.1 A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) cotas com valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais), na data da primeira integralização.

6.2 A primeira emissão de Cotas da Classe, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe ("**Primeira Emissão**").

6.2.1 Caso sejam integralizadas cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos de Liquidez até que seja alcançado o patrimônio mínimo inicial da Classe, descrito no item 6.1 acima.

6.3 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

6.3.1 A assembleia especial de cotistas ou o instrumento de deliberação do Administrador, mediante orientação do Gestor, definirá os termos e condições da respectiva emissão, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento do saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição.

6.4 O preço de emissão das cotas objeto da nova emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão de cotas; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de emissões de cotas aprovadas em assembleia especial de cotistas, o preço de emissão de novas cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela assembleia especial de cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos cotistas, o cálculo do valor das cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do artigo 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

6.4.1 A cada emissão de novas cotas da Classe, poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de novas cotas.

6.4.2 Os investidores que não tenham subscrito cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão de novas cotas e distribuição de cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição das Cotas

6.5 Ao subscrever ou adquirir cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão ao Regulamento, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas cotas; e (ii) para a subscrição de cotas, documento de aceitação e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

6.5.1 No momento da subscrição das cotas, caberá à instituição intermediária da respectiva oferta de novas cotas ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

6.6 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

Integralização das Cotas

6.7 As cotas poderão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos documentos de aceitação, conforme o caso.

Transferência de Cotas

6.8 Não haverá direito de preferência aos cotistas da Classe em relação às transferências de cotas no mercado secundário.

6.9 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

6.9.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

6.9.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo e/ou à Classe no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

7.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total das cotas da Classe, conforme aplicável.

7.2 A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções do Gestor.

7.3 Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

7.4 No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

7.4.1 Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

7.4.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo

com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

7.4.3 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

7.4.4 Para fins de amortização de cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores ao do pagamento da amortização; e **(ii)** Data de Pagamento da Amortização: na data indicada no documento que aprovar a respectiva amortização.

CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

8.1 A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

8.2 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

8.3 Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; e (ii) de liquidação da Classe, nos termos do deste Anexo.

8.4 O percentual mínimo a que se refere o item 8.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

8.5 Farão jus a qualquer valor devido aos cotistas, incluindo, mas não se limitando, aos rendimentos de que trata o caput aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

8.5.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

8.5.2 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

8.6 O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

8.6.1 As demonstrações financeiras serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

8.7 Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo e da Classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

9.1 A Classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

9.2 O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

9.3 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

9.4 O Administrador tem amplos poderes para:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas, observadas as competências inerentes ao Gestor;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas, observadas as competências inerentes ao Gestor;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele;

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado, bem como, conforme recomendação do Gestor, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, conforme recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175, observado o Capital Autorizado.

9.5 Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no documento de aceitação, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento

9.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e

(iii) escrituração de cotas.

9.7 O Administrador deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(b) custódia de ativos financeiros.

9.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Alvo, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

9.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

9.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

9.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;

(i) Considerando a orientação do Gestor, selecionar os Ativos Alvo que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo e/ou Classe, quando aplicável, observado o previsto neste Regulamento;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações da Classe; e

(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(v) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

Da divulgação de informações

9.9 O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo e da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

9.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e/ou assembleias especiais e procedimentos de consulta formal.

9.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

9.11 Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

9.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

9.13 O Prestador de Serviço Essencial deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia especial de cotistas, ou descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de profissional imobiliários, no caso do Administrador, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso do Gestor.

9.14 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da assembleia especial de cotistas.



9.15 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a assembleia especial de cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

9.15.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia especial de cotistas prevista no item 9.15 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

9.15.2 Aplica-se o disposto no item 9.15 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição, descredenciamento ou da liquidação extrajudicial do Prestador de Serviço Essencial, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador, caso em decorrência de renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, para processar a liquidação.

9.15.3 Se a assembleia especial de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.15.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da assembleia especial de cotistas de que trata o item 9.15 acima.

9.15.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela assembleia especial de cotistas prevista no item 9.15 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

9.15.6 Nas hipóteses referidas no item 9.15.1, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia especial de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas.

9.15.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

9.15.8 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a assembleia de cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

9.15.9 No caso de renúncia do Administrador e/ou do Gestor, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

9.15.10 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos demais prestadores de serviços do Fundo.

Gestão



9.16 O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo (exceto imóveis), na sua respectiva esfera de atuação.

9.17 Compete ao Gestor negociar os Ativos Alvo (exceto imóveis) da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Alvo (exceto imóveis), qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

9.18 Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

9.19 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, o Gestor se obriga a:

(i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

(ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(iii) avaliar e selecionar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pela Classe, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos imóveis da Classe competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens;

(iv) recomendar ao Administrador, para que este, em nome da Classe, negocie e aliene os Ativos Alvo pela Classe, nos termos da política de investimento estabelecida no Anexo I deste Regulamento;

(v) informar o Administrador, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pelo Gestor, em nome da Classe;

(vi) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;

(vii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(viii) observar as disposições deste Regulamento;

(ix) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

(x) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;

(xi) monitorar o desempenho do Fundo e da Classe, na forma de valorização ou desvalorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo e da Classe;

(xii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

(xiii) monitorar investimentos realizados pela Classe;

(xiv) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas;

(xv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais e/ou especiais dos Ativos Alvo da Classe, conforme política de voto;

(xvi) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

(xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à assembleia de cotistas proposta de desdobramento das cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos cotistas;

(xviii) recomendar ao Administrador a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175, observado o Capital Autorizado; e

(xix) recomendar ao Administrador a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

9.20 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, sem prejuízo das demais vedações descritas na regulamentação aplicável, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

(v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.21 Em acréscimo às vedações previstas no item 9.20 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe de cotas:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a Classe de cotas e o Administrador ou o Gestor;

(b) a Classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;

(c) a Classe de cotas e o representante de cotistas; e

(d) a Classe de cotas e o empreendedor;

(iv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(v) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(vi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

9.21.1 A vedação prevista no item (iv) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

9.22 É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Propriedade Fiduciária dos Bens Imóveis

9.23 Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos/recebidos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações do Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio líquido da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes à Classe, representar a Classe em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei 8.668 e pela Resolução CVM 175, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da política de investimento disposta neste Anexo, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo da Classe.

9.23.1 No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

9.23.2 Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

9.23.3 Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe ou sobre quaisquer Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe.

9.23.4 Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira da Classe.



Anexo I ao Regulamento
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou *(a.2)* caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa de Gestão	a Taxa de Gestão corresponderá à 1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe.
Taxa Máxima de Administração e Gestão	Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista para fins dos Ativos de Liquidez, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de até 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano para a Taxa de Administração e 2,00% (dois por cento) ao ano para a Taxa de Gestão. As taxas máximas acima indicadas não serão aplicáveis a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
Taxa de Escrituração	Caso as Cotas sejam registradas em central depositária para negociação em mercado de bolsa ou balcão, será devida uma Taxa de Escrituração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do

	IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia especial de cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	As características da Taxa de Performance estão descritas nos itens 10.2 e seguintes abaixo.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de Classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da Classe são descritas nos documentos da respectiva oferta de cada emissão de cotas, conforme aplicável.

Taxa de Performance

10.2 Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga ao final do Prazo de Duração da Classe, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0{,}20 \times [(Va_{m-1}) - Vb)]$$

Va_{m-1} = Pagamentos realizados aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção, conforme abaixo definida), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{i=n}^{m-1} Pagamentos\ totais\ realizados\ no\ mês\ i * Taxa\ de\ Correção\ (i)$$

Onde:

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de Correção. Após ultrapassado, Vb = 0.



Taxa de Correção = 17% a.a. (dezessete inteiros por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

10.2.1 O Gestor não fará jus a Taxa de Performance até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado corrigido pela Taxa de Correção citada acima, por meio dos pagamentos realizados aos cotistas (Va), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas da Classe; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao Gestor a título de Taxa de Performance.

10.2.2 Para os fins do cálculo de atualização do Vb e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada pagamento será considerado realizado ao final do mês-calendário em que ocorrer, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance são os pagamentos efetivamente realizados ex performance.

10.2.3 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando a alínea (a) do item 10.2.2; (b) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

10.2.4 A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

10.2.5 A Taxa de Correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo, se houver.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

11.1 A assembleia especial de cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de cotas, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição do Administrador e do Gestor;

(c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

(e) alteração do Regulamento;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas;

(h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, caso aplicável;

(i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

11.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

(a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

11.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –.

11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

11.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

11.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

11.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

11.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

11.5.4 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

11.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

11.5.6 O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

11.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da Classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

11.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (h), (j), (k) do item 11.1, acima.

11.6.2 Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

11.7 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

11.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

11.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

11.7.3 O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

11.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe.

11.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

11.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2 acima.

11.10 O presente Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, (a) nos casos previstos na Resolução CVM 175; e/ou (b) sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas da Classe sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Classe, do Administrador e/ou do Gestor, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, Taxa de Performance, se houver; sendo certo que as alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1 A Classe poderá ter até 01 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 01 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) seja cotista da Classe de cotas;

(ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de cotas; e

(vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a

cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

12.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

12.6 Sempre que a assembleia especial da Classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

12.7 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso vi do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

12.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na respectiva assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de cotas.

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

13.1 O disposto neste CAPÍTULO 13 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

13.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

13.3 O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos da Classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):
Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:
II. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas

serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela Classe aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.
III. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo

	inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

14.1 A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos cotistas.

14.2 Dentre os fatores de risco a que a Classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado=; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco de Marcação a Mercado, Risco de Concentração, Riscos Relativos ao setor imobiliário, Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto**.

14.3 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.3.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais.

O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

14.4 Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta Classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

15.2 Em caso de morte ou incapacidade do cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

15.3 Os cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Lotus

Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Até R$ 400.000.000
(quatrocentos milhões de reais)

Gestora

EQI asset

Administrador e Coordenador Líder

btg pactual

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos





ESTUDO DE VIABILIDADE

Disclaimer

Este Estudo de Viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi preparado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de coordenador líder da oferta ("Coordenador Líder") e pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestora ("Gestora") do **LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), relacionado à distribuição primária, a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (b) da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis, de cotas da primeira emissão da Classe ("Cotas" e "Oferta"), destinada a investidores qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores"), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Coordenador Líder, pela Gestora, pelo Fundo e pela Classe, constantes do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do *"Prospecto definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Prospecto") e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Estudo de Viabilidade ou julgamento sobre a qualidade da Classe, do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Estudo de Viabilidade e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Estudo de Viabilidade apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas Cotas, de modo que potenciais investidores **devem ler o Prospecto**, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento e o anexo descritivo da Classe ("Anexo Descritivo"), os quais estão disponíveis nos endereços eletrônicos disponibilizados no slide "Informações Adicionais" deste Estudo de Viabilidade, em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que a Classe está exposta, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para os investimentos nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento. Qualquer decisão de investimento por tais Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, da Classe, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação da Classe e às atividades da Classe. As informações contidas neste Estudo de Viabilidade não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, à Gestora, à CVM e à B 3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Este Estudo de Viabilidade contém informações estimativas, que não devem ser interpretadas como garantia de futura performance ou interpretado como uma recomendação de investimento e poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Não é assegurado que as informações constantes deste Estudo de Viabilidade representarão fielmente todos os termos e condições da Classe, do Fundo, das Cotas e/ou da Oferta. Os Investidores devem estar cientes de que tais informações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à Classe, ao Fundo e às Cotas que podem fazer com que os seus resultados sejam substancialmente diferentes das informações contidas neste Estudo de Viabilidade.

O Coordenador Líder, a Gestora e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste Estudo de Viabilidade. O Investidor deve estar ciente das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta, devendo este se comprometer, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Emissão, à Classe, ao Fundo, à Oferta e às Cotas às quais tenha acesso, incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas no presente Estudo de Viabilidade.



Disclaimer

Os potenciais investidores devem utilizar todos os elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento antes de decidir investir nas Cotas. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Classe, o Fundo, a Emissão, as Cotas, a Oferta e este Estudo de Viabilidade poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder. Informações detalhadas sobre o Fundo, bem como sobre a Classe podem ser consultadas no site da CVM, *https://www.gov.br/cvm/pt-br*.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175. AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

ESTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVE SER CONFUNDINDO COM O PROSPECTO DA OFERTA.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO *"FATORES DE RISCO"* NAS PÁGINAS 13 A 31 DO REFERIDO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À CLASSE, AO FUNDO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, TAMPOUCO DO REFERIDO PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

INVESTIMENTO NAS COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AS INFORMAÇÕES AQUI DESCRITAS, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO ÀS ESTIMATIVAS DE RETORNO MENCIONADAS, BASEIAM-SE NAS CONDIÇÕES COMERCIAIS MAIS RECENTES DISCUTIDAS NO CONTEXTO DAS NEGOCIAÇÕES EM CURSO ENTRE O FUNDO E A LOTUS, REFERENTES À POTENCIAL AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO PELO FUNDO. ATÉ A PRESENTE DATA, NÃO HÁ QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE FIRMADO ENTRE AS PARTES. DESSA FORMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE REFERIDAS NEGOCIAÇÕES RESULTARÃO EM UM ACORDO DEFINITIVO OU EM CONDIÇÕES FAVORÁVEIS AO FUNDO, DE MODO QUE OS TERMOS, CONDIÇÕES E RESULTADOS REAIS PODERÃO DIVERGIR, DE FORMA RELEVANTE, DAQUELES AQUI DESCRITOS.



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. **Características Gerais e Premissas**
2. Cronograma da Oferta
3. EQI Asset
4. A Lotus
5. Empreendimento Alvo – Lotus Tower
6. Tese de Investimento



ESTUDO DE VIABILIDADE

Características Gerais do Fundo e da Oferta

Oferta	Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, nos termos da Resolução CVM 160.
Coordenador Líder da Oferta	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Montante Total da Oferta	Até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), correspondente à 400.000 (quatrocentas mil) cotas da primeira emissão do Fundo.
Preço de Aquisição por Cota	R$ 1.000,00 (mil reais), na primeira data de integralização de cotas.
Público Alvo	A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30", "Investidores Qualificados" ou "Investidores" e "Público-Alvo da Oferta").
Data de Início da Oferta	26 de setembro de 2025.
Data Limite de Encerramento da Oferta	18 de março de 2026.



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Características Gerais do Fundo e da Oferta

Fundo	Lotus Tower II Fundo De Investimento Imobiliário.
Classe	Classe Única de Cotas do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.
CNPJ	62.855.536/0001-46.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Gestora	EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda.
Objetivo da Classe	A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em determinadas unidades da Torre 1 do empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower", localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF, objeto da matrícula nº 64.162 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF, inclusive de bens e direitos a elas relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo; (iii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iv) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
Tipo e Prazo da Classe	Condomínio Fechado, prazo de 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ("Prazo de Duração").
Retorno Esperado[1]	17% a.a..

[1]A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste Estudo de Viabilidade são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.



ESTUDO DE VIABILIDADE

Características Gerais do Fundo e da Oferta

Classificação Anbima	Mandato "Tijolo". Subclassificação "Híbrido". Tipo de gestão "Definida". Segmento "Escritórios".
Aplicação Temporária de Recursos	Uma vez que forem integralizadas as cotas objeto da Oferta, a parcela do patrimônio que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em ativos imobiliários, deve ser aplicada nos termos dos incisos I ao X do art. 40 do Anexo III da RCVM 175.
Taxa de Administração	0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa de Gestão	(i) durante o Prazo de Duração inicial, correspondente a 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, a Taxa de Gestão corresponderá à 1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre (a) o patrimônio líquido da Classe. (ii) na hipótese prorrogação do Prazo de Duração, conforme previsto no Anexo I do Regulamento do Fundo, a Taxa de Gestão corresponderá à 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe.



ESTUDO DE VIABILIDADE

Características Gerais do Fundo e da Oferta

Taxa de Performance	O Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga ao final do Prazo de Duração da Classe, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma: $VT\ Performance = 0{,}20 \times [(Va_{m-1})\text{-Vb})]$ Va_{m-1} = Pagamentos realizados aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção, conforme abaixo definida), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo: $$Va = \sum_{i=n}^{m-1} Pagamentos\ totais\ realizados\ no\ mês\ i\ * Taxa\ de\ Correção\ (i)$$ Onde: M = Mês referência N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance. Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de Correção. Após ultrapassado, Vb = 0. Taxa de Correção = 17% a.a. (dezessete inteiros por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas. O Gestor não fará jus a Taxa de Performance até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado corrigido pela Taxa de Correção citada acima, por meio dos pagamentos realizados aos cotistas (Va), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas da Classe; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao Gestor a título de Taxa de Performance.



ESTUDO DE VIABILIDADE

Premissas do Estudo

Metodologia	A metodologia aplicada na análise tem como base a geração de caixa do fundo, adotando como premissas o recebimento de aluguel oriundo do ativo-alvo e o rendimento financeiro do caixa. Assume-se também que o cronograma da obra será cumprido dentro do prazo estabelecido, assim como o custo será totalmente respeitado. Adicionalmente, consideram-se os reajustes previstos no contrato de locação, fundamentados nas projeções de inflação elaboradas pela área Macro da Gestora. A partir disso, foram estimados os rendimentos esperados do ativo imobiliário, bem como as despesas recorrentes do fundo. Pressupõe-se que os ganhos do ativo imobiliário e de liquidez, após a dedução de tributos e despesas do fundo, sejam distribuídos mensalmente aos cotistas.
Data Base	A data base do presente Estudo de Viabilidade é 24 de setembro de 2025.
Cenário Econômico	Como premissa, foi assumido que o cenário econômico nacional não passará por mudanças relevantes durante todo o período de vigência do Fundo, usando também projeções elaboradas pela área Macro da Gestora.
Política de Investimento do Fundo	A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em determinadas unidades da Torre 1 do empreendimento imobiliário denominado “Lotus Tower”, localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF, objeto da matrícula nº 64.162 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF, inclusive de bens e direitos a elas relacionados (“Ativos Alvo”); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo; (iii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iv) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos-Alvo com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O objetivo da Classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Expectativa de Retorno dos Ativo-Alvo	Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada, foi considerada a compra do Ativo-Alvo considerando premissas destacadas com base na data do atual estudo de viabilidade. Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que a EQI Asset levará até 1 (um) mês para concluir o processo de investimento do Ativo-Alvo.



ESTUDO DE VIABILIDADE

Premissas do Estudo

Distribuição de Rendimentos	Considera-se, no presente Estudo de Viabilidade, que os rendimentos gerados pelo Ativo-Alvo do Fundo serão repassados mensalmente aos cotistas como antecipação do resultado semestral, de maneira constante, conforme estabelecido no Regulamento.
Horizonte de Investimentos	Prazo de 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ("Prazo de Duração").
Rendas Adicionais	Considera o rendimento financeiro do caixa proveniente dos recursos captados na emissão. Adicionalmente, também considera uma renda mensal a ser paga vendedor durante a fase de obras.
Custos da Oferta	As despesas constadas no prospecto serão de arcadas pela Classe e representam os custos estimados, total e unitário, da Oferta, com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido de tributos e assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas
Premissas da TIR Projetada	Para o cálculo da TIR, foi considerado o desinvestimento do Ativo-Alvo no ano 3 com um *cap rate* de aproximadamente 9,0%. Neste cenário, a TIR nominal das cotas atinge 17%, o que permite o pagamento da rentabilidade projetada pela Gestora.



ESTUDO DE VIABILIDADE



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. **Cronograma da Oferta**
3. EQI Asset
4. A Lotus
5. Empreendimento Alvo – Lotus Tower
6. Tese de Investimento



Cronograma da Oferta

Evento	Data Prevista
Pedido de Registro da Oferta na CVM, obtenção do Registro da Oferta na CVM, divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina, divulgação do Anúncio de Início	26/09/2025
Início das apresentações de *roadshow* para potenciais investidores	29/09/2025
Início do período de coleta de intenções de investimento	03/10/2025
Encerramento do período de coleta de intenções de investimento	14/10/2025
Procedimento de alocação	14/10/2025
Data da primeira Liquidação da Oferta	17/10/2025
Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	18/03/2026

As datas previstas acima para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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. 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. Cronograma da Oferta
3. **EQI Asset**
4. A Lotus
5. Empreendimento Alvo – Lotus Tower
6. Tese de Investimento



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Estratégias

- Renda Variável
- Renda Fixa
- Crédito Privado
- Crédito Estruturado
- Imobiliário
- Alternativos
- Infraestrutura
- Carteiras Administradas
- Fundos Exclusivos

Visão Geral | EQI Asset

R$ 7,5 bi
Sob Gestão

76 Fundos
Sob gestão

2020 fundada por profissionais com experiência de mercado

Experiente Time de Gestão

Criterioso Processo de Investimento

+ 45 Profissionais

Fundos Imobiliários - Destaques

EQIR11
Segmento: Recebíveis Imobiliários
Início: Ago/2021

FII Multiestratégia Santa Catarina
Segmento: Desenvolvimento Residencial
Início: Jun/2023

Miami Golden Glades RE Opp FIM
Segmento: Desenvolvimento Residencial (*offshore*)
Início: Fev/2024

Engaja FIP - Praia Brava
Segmento: Desenvolvimento Residencial
Início: Set/2024

FSN Miami FIM
Segmento: Desenvolvimento Hoteleiro (*offshore*)
Início: Dez/2024

Lotus Tower FII
Segmento: Desenvolvimento Comercial
Início: Set/2025

Fonte: EQI Asset



Trajetória de Crescimento do Grupo EQI

2008
Fundação da Índice Investimentos.

2014
Criação do portal Eu Quero Investir

2017
Implementação da Consultoria Falconi e posicionamento como EQI Investimentos.

2020
BTG se torna sócio institucional.

Criação da EQI Asset.

2022
Criação da EQI Investment Banking

2023
Ano em que a EQI Investimentos se torna Corretora.

2025
EQI Asset atinge **R$ 7,5 bilhões sob gestão.**

Fonte: EQI Asset



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Histórico da Equipe

Equipe experiente com trajetória consolidada no mercado financeiro



Ettore Marchetti

CEO EQI Asset

Com mais de 25 anos de experiência no mercado financeiro, sendo quase 11 deles como um dos gestores responsáveis pela estratégia de juros e moedas do fundo Verde no CSHG. É graduado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP e possui mestrado em Economia pelo Ibmec.



Gabriel Ramos

COO & RI

Gabriel é formado em economia pela UFF e tem mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou como RI na ARX, na GAP e na Trafalgar. Também atuou como Business Development Manager no Canadá.



Luis Mangini

Head Imobiliário

Possui mais de 32 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário. Cofundador da gestora de recursos FL2 Partners, foi Diretor de Real Estate na GP Investments por 8 anos e também trabalhou na Gafisa, Tenda e Rossi. É graduado em Engenharia Civil, possui pós-graduação em Engenharia Ambiental, MBA em Administração de Empresas pela FGV e é um gestor credenciado pela CVM.



Rafael Sinetti

Gestor de Fundos Imobiliários

Com 7 anos de experiência entre mercado imobiliário e financeiro, trabalhou em Real Estate na Valora nas áreas de Originação, Acompanhamento e DCM, também trabalhou na Tenda e na Even. É graduado em Engenharia Civil pelo Mackenzie, pós-graduado em Administração de Empresas pela FGV e cursa MBA em Real Estate pela USP.



Fábio Garbossa

Analista de Fundos Imobiliários

Atuou no time de Real Estate da Integral BREI e FL2 Partners, participando da estruturação e gestão de fundos de desenvolvimento, renda e crédito imobiliário. Formado em Administração de Empresas no Mackenzie

Fonte: EQI Asset, Linkedin



ESTUDO DE VIABILIDADE



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. Cronograma da Oferta
3. EQI Asset
4. **A Lotus**
5. Empreendimento Alvo – Lotus Tower
6. Tese de Investimento



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Visão Geral | Lotus

Fundada em 2018, a Lotus se destaca integrando os pilares de incorporação, construção e gestão de comercialização, buscando maximizar o valor do retorno dos investimentos.

A Lotus

- A empresa possui foco em empreendimentos residenciais e corporativos de alto padrão em Brasília, DF.
- Os sócios Luiz Felipe e Ruy Hernandez possuem trajetória de destaque no mercado, com projetos inovadores e reconhecimentos como a lista Forbes Under 30.
- Programas de gestão e certificação em sustentabilidade fazem parte dos valores da Lotus e deixam os projetos corporativos mais atrativos para atender a demanda de investidores internacionais.

Trajetória da Companhia – Empreendimentos Corporativos

Ativo-alvo do Fundo

2021
Venda do empreendimento Lotus Corporate para o Banco Mundial

2023
Aluguel do empreendimento Lotus Prime para a sede da União Europeia no Brasil, que depois o comprou em 2025

2024
Segunda maior laje corporativa do Brasil em construção: **Lotus Tower**

2025
Venda do empreendimento Lotus 903 para a ApexBrasil

Destaques operacionais e financeiros

+5 mil
Empregos gerados direta e indiretamente

+330 mil m²
Desenvolvidos

+R$ 4 bilhões
Valor Geral de Vendas (VGV) acumulado

R$ 248,6 milhões
Receita Bruta (2024)

Fonte: Lotus, Exame, Metrópoles, MoneyTimes, STG News

Lotus



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

A Lotus e o Mercado de Atuação

Brasília é um polo administrativo e diplomático, com demanda por imóveis corporativos devido à presença de ministérios, embaixadas e organizações internacionais.

O mercado imobiliário corporativo de Brasília tem 4,2 milhões de m² e apenas **5% desse total são edifícios AAA**. A vacância desses prédios é de **apenas 3%**, enquanto na região da **Avenida Brigadeiro Faria Lima**, em São Paulo, gira **em torno de 7% a 9%**.

Mirando esse mercado, a Lotus deseja ser a primeira construtora como referência de quem procura um edifício comercial de alto padrão em Brasília.

Destaques da cidade de Brasília

- O DF concentra a maior renda per capita do país, e vem elevando o nível de qualidade demandado para espaços corporativos, trazendo mais valor para projetos novos, atuais e em linha com padrões internacionais.
- Demanda por prédios corporativos modernos vindo majoritariamente do governo, uma vez que os prédios da União já não comportam há muitos anos toda a estrutura da máquina pública.

72%
Dos edifícios corporativos são Classe A[1]

8%
Das lajes corporativas são de Fundos de Investimento*

3º Maior
Mercado do Brasil para espaços corporativos

10,9%
Taxa de vacância em 2024 (queda de 3,5% em relação a 2023)

[1]Data-base: 2020
Fonte: Imarc, Exame, Bloomberg Línea, Revista Buildings, G1, Thelainvestor, CRE Tool Buildings



ESTUDO DE VIABILIDADE

A Lotus como Incorporadora de Projetos Residenciais

Empreendimentos com arquitetura autoral, qualidade construtiva, tecnologia e sustentabilidade.

Empreendimentos Residenciais - Destaques

Sophistiqué - 2018



Entregue

Lotus 310 - 2020



Entregue

Haya - 2021



Entregue

Vert - 2023



Em Construção

Lotus 311 - 2019



Entregue

Alma - 2021



Entregue

Glass - 2023



Em Construção

Kasa - 2024



Em Construção

Fonte: Lotus



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

A Lotus como Desenvolvedora de Projetos Corporativos de Alto Padrão

Empreendimentos com arquitetura autoral, qualidade construtiva, tecnologia e sustentabilidade.

Lotus Tower II FII

Lajes Corporativas - Destaques

Lotus Corporate - 2019



Entregue

- **VGV:** R$ 106,0 milhões
- **Área Privativa (m²):** 1,6 mil
- **Status:** Entregue em 2021
- **Localização:** Lago Sul – Brasília DF

Vendido ao Banco Mundial

Lotus Prime - 2021

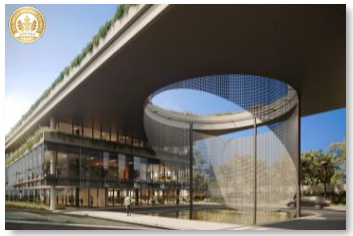


Entregue

- **VGV:** R$ 150,0 milhões
- **Área Privativa (m²):** 2,7 mil
- **Status:** Entregue em 2023
- **Localização:** Lago Sul – Brasília DF

Alugado e vendido para a União Europeia

Lotus 903 - 2023



Em Construção

- **VGV:** R$ 186,6 milhões
- **Área Privativa (m²):** 10,1 mil
- **Status:** Entrega prevista para 2025
- **Localização:** Asa Sul – Brasília DF

Vendido para a ApexBrasil

Lotus Tower - 2024



Em Construção

- **VGV:** **R$ 2,35 bilhões**
- **Área Privativa (m²):** 94,6 mil
- **Status:** Entrega prevista para 2027
- **Localização:** Asa Norte – Brasília DF

Fonte: Lotus



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. Cronograma da Oferta
3. EQI Asset
4. A Lotus
5. **Empreendimento Alvo – Lotus Tower**
6. Tese de Investimento



ESTUDO DE VIABILIDADE

Empreendimento Alvo | Lotus Tower

Projetado para receber as mais modernas tecnologias e processos de eficiência energética, em linha com os padrões internacionais para espaços corporativos.

Com uma área total construída de aproximadamente **169 mil m²**, o empreendimento terá a **2ª maior laje corporativa do Brasil**, ficando atrás somente da junção das três torres do Pátio Malzoni, onde se encontram as **sedes do Google e do BTG Pactual**, na Avenida Brigadeiro Faria Lima em São Paulo.

Fachada



Fachada



Lobby



Fachada



Sala



Fonte: Lotus, Exame



ESTUDO DE VIABILIDADE

Destaques do Projeto | Lotus Tower

- **35 Elevadores** de última geração;
- **Centro de convenções** com capacidade total para **300 pessoas**;
- Sistema de **iluminação em LED** integrado com a iluminação natural;
- Paisagismo projetado pelo escritório **Burle Marx**;
- Pavimentos corporativos com pé direito livre até o forro de **2,70m**;
- **05 subsolos** de garagem com aproximadamente **1.905 vagas**;
- **Auditório** com capacidade para cerca de **400 pessoas**;
- Lobby de entrada com **1.108 m²** e pé direito com **7m de altura**;
- **Heliponto**;
- Grupo motor gerador suficiente para **suportar toda a carga do ambiente** a ser ocupado, incluindo área comum;
- **Ar-condicionado para salas técnicas** de switches e servidores.







Fonte: Lotus



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Localização | Lotus Tower

Localização na Asa Norte da cidade de Brasília, em uma das áreas mais nobres da cidade, próximo à Esplanada dos Ministérios, Praça dos Três Poderes, entre outros edifícios e sedes relevantes.



Fonte: Lotus, Mapas



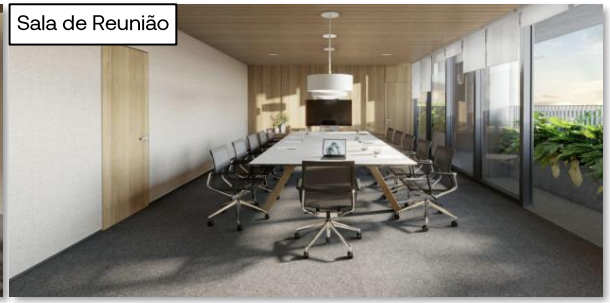
ESTUDO DE VIABILIDADE

Fotos do Projeto | Lotus Tower

As fotos são ilustrações de referências para *fitting out* (adaptações) para os ocupantes.













Fonte: Lotus

Lotus



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

O empreendimento terá as seguintes Certificações:

Certificação LEED BD+C:
Core and Shell – v.4.0

Etiqueta PBE Edifica – INI-C

Certificação Fitwel

Fonte: Lotus

Sustentabilidade | Lotus Tower

A sustentabilidade é um dos pilares da Lotus, e um fator relevante exigido pelos locatários de edifícios AAA.

Até 10%
Redução nas emissões de de kg CO2 eq para a estrutura e envoltória do empreendimento pronto[1]

Até 10%
Redução do Consumo de Energia Elétrica de acordo com as premissas de projeto[1 2]

Até 80%
Dos resíduos da construção civil, na etapa da obra, serão destinados à reciclagem

Até 20%
Redução do consumo de água de acordo com as premissas do projeto[1 2]

A construção do Lotus Tower tem se destacado pelo **engajamento com a sustentabilidade**. Estão sendo adotadas múltiplas estratégias com o objetivo de **reduzir os impactos ambientais da obra**, como a implementação de planos para **prevenção de erosão e sedimentação**.

Essas práticas vão de encontro a padrões internacionais de referência e compõem os pré-requisitos para certificações de sustentabilidade reconhecidas mundialmente.

[1]O escopo considerado segue as premissas da certificação LEED - Core e Shell (Núcleo e Envoltória)
[2]A base e de cálculo considera um comparativo entre o Lotus Tower e um edifício base.
Fonte: Lotus, CTE

Avanço da Obra | Lotus Tower

Avanço físico de 45% de construção em ago/2025.













Fonte: Lotus, BRB



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. Cronograma da Oferta
3. EQI Asset
4. A Lotus
5. Empreendimento Alvo – Lotus Tower
6. **Tese de Investimento**



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Tese de Investimento

O fundo poderá **comprar até todas as unidades da Torre 1 do Lotus Tower**. As receitas de locação começam a ocorrer a partir da entrega da obra, prevista para **dezembro de 2026**, e até lá a Gestora estima que a Lotus irá remunerar o Lotus Tower II FII com uma receita esperada de **4,0% a.a. sobre o valor da oferta**.

A Lotus terá uma opção de recompra do empreendimento no valor que atende ao retorno alvo do fundo, caso seja exercida.

Renda Recorrente

Renda esperada paga pela Lotus de 4% a.a., distribuída mensalmente.

Recebimento de aluguel, equivalente a um *Dividend Yield* esperado de aproximadamente 10% a.a. em relação ao valor da emissão.

17% a.a. prefixado
(retorno esperado)

Out/25
Início do Fundo

Dez/26
Término estimado da Obra

Out/28
Ao final do fundo, com a venda do empreendimento estabilizado, o retorno composto esperado é de 17% a.a., com um múltiplo esperado sobre o valor investido de 1,49x.

A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste Estudo de Viabilidade são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: Lotus, EQI Asset



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Estudo de Viabilidade da Oferta

Premissas	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Renda Recorrente [1]	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Valorização do ativo a partir do valor de aquisição	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Retorno alvo a.m.	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**
Retorno alvo a.a.	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**

Fluxo Projetado - 1° Ano [4]	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Receita Bruta (R$) [2]	1.802.001	1.815.575	1.862.793	1.876.505	1.891.352	1.905.679	1.920.019	1.934.540	1.949.157	1.963.964	1.978.962	1.994.247
(-) Custos e Despesas (R$) [3]	(415.000)	(470.246)	(424.194)	(428.266)	(432.293)	(436.351)	(440.416)	(444.532)	(448.677)	(452.872)	(457.119)	(461.440)
(=) Fluxo de Caixa Livre para o Investidor (R$)	1.387.001	1.345.329	1.438.599	1.448.239	1.459.059	1.469.328	1.479.602	1.490.008	1.500.481	1.511.092	1.521.842	1.532.806
Distribuição de Rendimento (R$) [1]	**0**	**1.387.001**	**1.345.329**	**1.438.599**	**1.448.239**	**1.459.059**	**1.469.328**	**1.479.602**	**1.490.008**	**1.500.481**	**1.511.092**	**1.521.842**

Fluxo Projetado - Ano 1 ao 3	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receita Bruta (R$) [2]	22.894.792	39.595.395	541.663.840
(-) Custos e Despesas (R$) [3]	(5.311.407)	(5.894.466)	(4.589.430)
(=) Fluxo de Caixa Livre para o Investidor (R$)	17.583.385	33.700.929	537.074.410
Distribuição de Rendimento (R$) [1]	**16.050.579**	**32.020.293**	**145.287.852**
Distribuição do Principal (R$)	**0**	**0**	**395.000.000**
Renda Recorrente (%) [1]	4%	8%	8%
Valorização do ativo a partir do valor de aquisição (%)	13%	9%	9%
Retorno alvo a.a (%)	**17%**	**17%**	**17%**

Aumento da renda recorrente com o término da obra, previsto para Dezembro/2026

[1] Renda mínima garantida durante a obra, receita advinda dos aluguéis após início da locação (após término da obra)
[2] Renda recorrente + receitas financeiras
[3] Custos do FII + outras despesas
[4] Estimativa de Nov/25 a Out/26

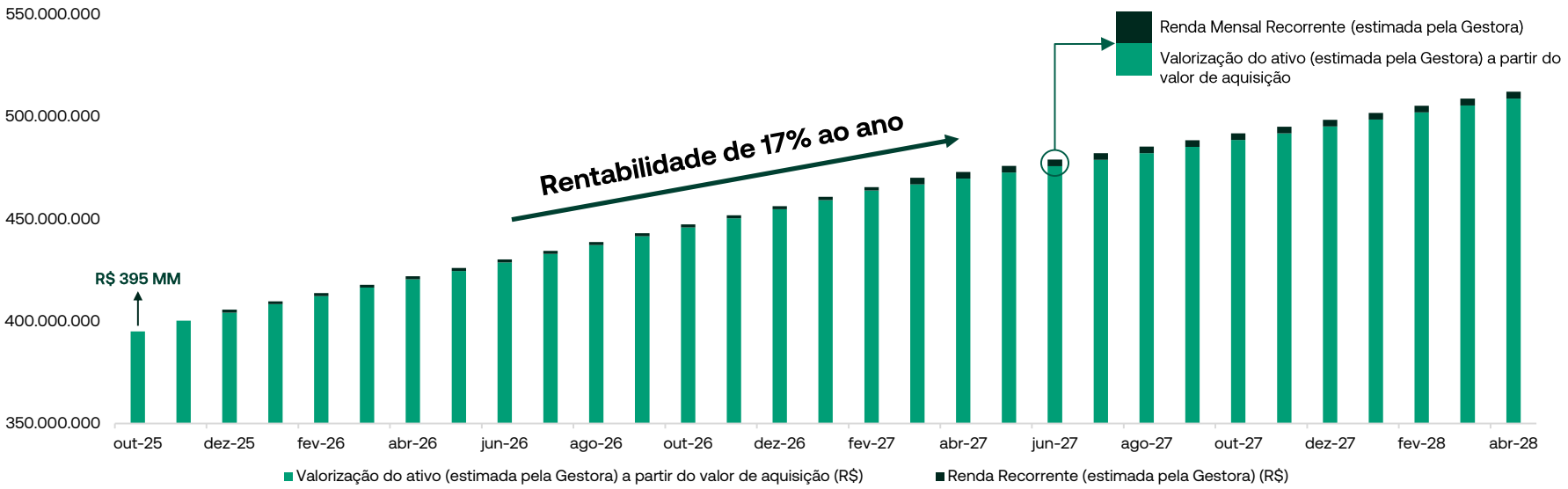
A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste Estudo de Viabilidade são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: Lotus, EQI Asset



ESTUDO DE VIABILIDADE

Retorno Estimado do Investimento

Valorização do ativo (estimada pela Gestora) a partir do valor de aquisição + Renda Recorrente (estimada pela Gestora) = Retorno alvo → **17% a.a.**



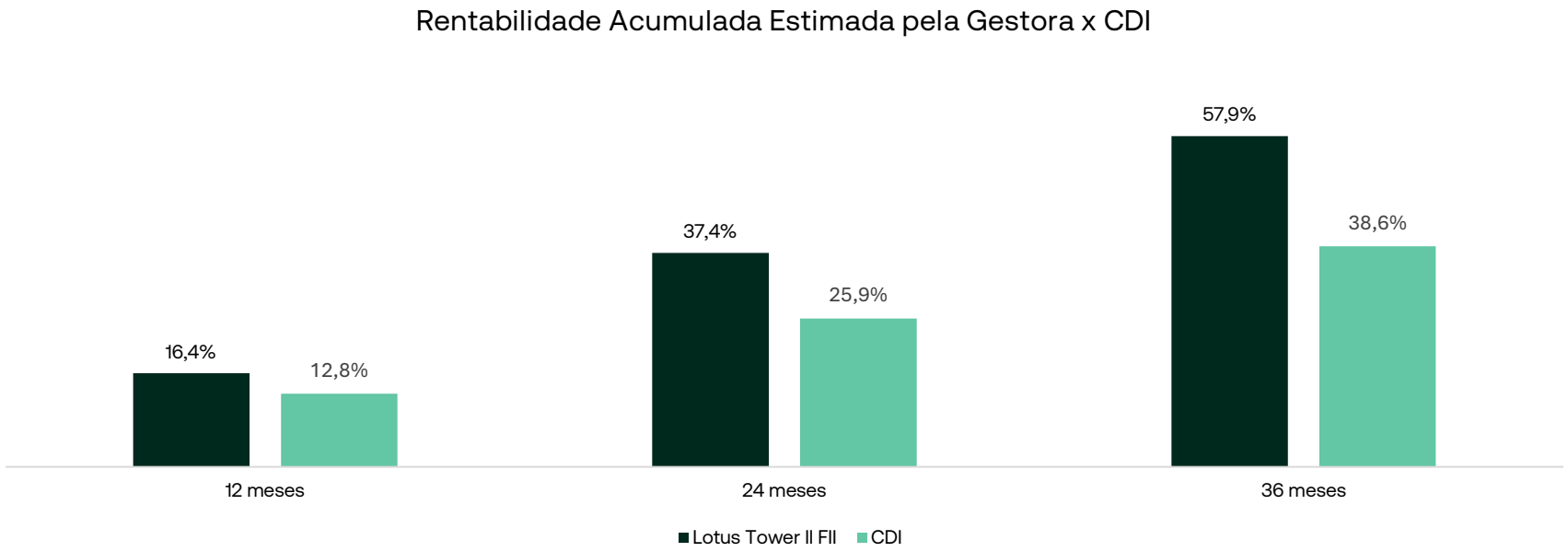
A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste Estudo de Viabilidade são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: Lotus, EQI Asset



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Retorno Estimado do Investimento



A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste Estudo de Viabilidade são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: EQI Asset



ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Resumo do Fundo

Visão Geral do Fundo

Fundo
Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário

Gestor
EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Prazo
36 meses podendo ser prorrogado por até 2 anos.

Distribuição
Mensal, com renda mínima estimada pela gestora de 4% a.a. até o fim a obra e rendimento dos aluguéis após o término

Destaques da Estratégia

Rentabilidade
Rentabilidade anual esperada de 17%

Ativo-alvo
Unidades da Torre 1 do empreendimento Lotus Tower

Track Record
Incorporadora com histórico comprovado no mercado imobiliário comercial de Brasília, com destaque para as vendas de empreendimentos para o Banco Mundial, União Europeia e ApexBrasil.

A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste Estudo de Viabilidade são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: Lotus, EQI Asset



[*Página de assinaturas do Estudo de Viabilidade, realizado em 24 de setembro de 2025*]

São Paulo, 25 de setembro de 2025

CAMILA STHEFANIE FERNANDES

Assinado de forma digital por CAMILA STHEFANIE FERNANDES
Dados: 2025.09.25 18:30:00 -03'00'

_____

EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda



ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO



Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	**CNPJ do Fundo/Classe:**	62.855.536/0001-46
Data de Funcionamento:	25/09/2025	**Público Alvo:**	Investidor Qualificado
Código ISIN:		**Quantidade de cotas emitidas:**	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Lajes Corporativas **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	25/09/2028	**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11)3383-3455
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	08/2025		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: EUQUEROINVESTIR GESTAO DE RECURSOS LTDA	32.288.914/0001-96	R LUIZ GONZAGA WERNER, 45, - BATEAS, BRUSQUE - SC - 88355-365	(11) 986810007
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0../-	-	0
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Não possui informação apresentada.			
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**			
	O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.	**Análise do administrador sobre:**			
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**			
	O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**			
	O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**			
	O Fundo encontra-se em fase de captação.			
5.	**Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:**			

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
	Não possui informação apresentada.			

6.1	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	N/A.

7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.

8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.

9.	**Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**
	Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1	**Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

10.2	**Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com

10.3	**Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.

10.3	**Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**
	A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício n° 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat"ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados

presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	**Idade:**	41 anos
Profissão:	Administrador	**CPF:**	016.697.087-56
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	31/01/2023

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1	**Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**
	De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:
15.2	**Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.3	**Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



ANEXO IV

MATERIAL PUBLICITÁRIO



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Lotus

Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Até R$ 400.000.000
(quatrocentos milhões de reais)

Gestora

EQI asset

Administrador e Coordenador Líder

btg pactual

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de coordenador líder da oferta ("Coordenador Líder") e pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestora ("Gestora") do **LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), relacionado à distribuição primária, a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (b) da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e demais leis e regulamentações aplicáveis, de cotas da primeira emissão da Classe ("Cotas" e "Oferta"), destinada a investidores qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores"), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Coordenador Líder, pela Gestora, pelo Fundo e pela Classe, constantes do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do *"Prospecto definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Prospecto") e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Classe, do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas Cotas, de modo que potenciais investidores **devem ler o Prospecto**, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento e o anexo descritivo da Classe ("Anexo Descritivo"), os quais estão disponíveis nos endereços eletrônicos disponibilizados no slide "Informações Adicionais" deste Material Publicitário, em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que a Classe está exposta, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para os investimentos nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento. Qualquer decisão de investimento por tais Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, da Classe, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação da Classe e às atividades da Classe. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, à Gestora, à CVM e à B 3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Este Material Publicitário contém informações estimativas, que não devem ser interpretadas como garantia de futura performance ou interpretado como uma recomendação de investimento e poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Não é assegurado que as informações constantes deste Material Publicitário representarão fielmente todos os termos e condições da Classe, do Fundo, das Cotas e/ou da Oferta. Os Investidores devem estar cientes de que tais informações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à Classe, ao Fundo e às Cotas que podem fazer com que os seus resultados sejam substancialmente diferentes das informações contidas neste Material Publicitário.

O Coordenador Líder, a Gestora e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Investidor deve estar ciente das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta, devendo este se comprometer, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Emissão, à Classe, ao Fundo, à Oferta e às Cotas às quais tenha acesso, incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas no presente Material Publicitário.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Os potenciais investidores devem utilizar todos os elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento antes de decidir investir nas Cotas. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Classe, o Fundo, a Emissão, as Cotas, a Oferta e este Material Publicitário poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder. Informações detalhadas sobre o Fundo, bem como sobre a Classe podem ser consultadas no site da CVM, *https://www.gov.br/cvm/pt-br*.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175. AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE SER CONFUNDINDO COM O PROSPECTO DA OFERTA.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO *"FATORES DE RISCO"* NAS PÁGINAS 13 A 31 DO REFERIDO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À CLASSE, AO FUNDO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, TAMPOUCO DO REFERIDO PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

INVESTIMENTO NAS COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AS INFORMAÇÕES AQUI DESCRITAS, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO ÀS ESTIMATIVAS DE RETORNO MENCIONADAS, BASEIAM-SE NAS CONDIÇÕES COMERCIAIS MAIS RECENTES DISCUTIDAS NO CONTEXTO DAS NEGOCIAÇÕES EM CURSO ENTRE O FUNDO E A LOTUS, REFERENTES À POTENCIAL AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO PELO FUNDO. ATÉ A PRESENTE DATA, NÃO HÁ QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE FIRMADO ENTRE AS PARTES. DESSA FORMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE REFERIDAS NEGOCIAÇÕES RESULTARÃO EM UM ACORDO DEFINITIVO OU EM CONDIÇÕES FAVORÁVEIS AO FUNDO, DE MODO QUE OS TERMOS, CONDIÇÕES E RESULTADOS REAIS PODERÃO DIVERGIR, DE FORMA RELEVANTE, DAQUELES AQUI DESCRITOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. **EQI Asset**
2. A Lotus
3. Empreendimento Alvo - Lotus Tower
4. Tese de Investimento
5. Termos e Condições
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Lotus



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Estratégias

- Renda Variável
- Renda Fixa
- Crédito Privado
- Crédito Estruturado
- Imobiliário
- Alternativos
- Infraestrutura
- Carteiras Administradas
- Fundos Exclusivos

Visão Geral | EQI Asset

R$ 7,5 bi
Sob Gestão

76 Fundos
Sob gestão

2020 fundada por profissionais com experiência de mercado

Experiente Time de Gestão

Criterioso Processo de Investimento

+ 45 Profissionais

Fundos Imobiliários - Destaques

EQIR11
Segmento: Recebíveis Imobiliários
Início: Ago/2021

FII Multiestratégia Santa Catarina
Segmento: Desenvolvimento Residencial
Início: Jun/2023

Miami Golden Glades RE Opp FIM
Segmento: Desenvolvimento Residencial (*offshore*)
Início: Fev/2024

Engaja FIP - Praia Brava
Segmento: Desenvolvimento Residencial
Início: Set/2024

FSN Miami FIM
Segmento: Desenvolvimento Hoteleiro (*offshore*)
Início: Dez/2024

Lotus Tower FII
Segmento: Desenvolvimento Comercial
Início: Set/2025

Fonte: EQI Asset

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Trajetória de Crescimento do Grupo EQI

2008
Fundação da Índice Investimentos.

2014
Criação do portal Eu Quero Investir

2017
Implementação da Consultoria Falconi e posicionamento como EQI Investimentos.

2020
BTG se torna sócio institucional.

Criação da EQI Asset.

2022
Criação da EQI Investment Banking

2023
Ano em que a EQI Investimentos se torna Corretora.

2025
EQI Asset atinge **R$ 7,5 bilhões sob gestão.**

Fonte: EQI Asset



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Histórico da Equipe

Equipe experiente com trajetória consolidada no mercado financeiro



Ettore Marchetti

CEO EQI Asset

Com mais de 25 anos de experiência no mercado financeiro, sendo quase 11 deles como um dos gestores responsáveis pela estratégia de juros e moedas do fundo Verde no CSHG. É graduado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP e possui mestrado em Economia pelo Ibmec.



Gabriel Ramos

COO & RI

Gabriel é formado em economia pela UFF e tem mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou como RI na ARX, na GAP e na Trafalgar. Também atuou como Business Development Manager no Canadá.



Luis Mangini

Head Imobiliário

Possui mais de 32 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário. Cofundador da gestora de recursos FL2 Partners, foi Diretor de Real Estate na GP Investments por 8 anos e também trabalhou na Gafisa, Tenda e Rossi. É graduado em Engenharia Civil, possui pós-graduação em Engenharia Ambiental, MBA em Administração de Empresas pela FGV e é um gestor credenciado pela CVM.



Rafael Sinetti

Gestor de Fundos Imobiliários

Com 7 anos de experiência entre mercado imobiliário e financeiro, trabalhou em Real Estate na Valora nas áreas de Originação, Acompanhamento e DCM, também trabalhou na Tenda e na Even. É graduado em Engenharia Civil pelo Mackenzie, pós-graduado em Administração de Empresas pela FGV e cursa MBA em Real Estate pela USP.



Fábio Garbossa

Analista de Fundos Imobiliários

Atuou no time de Real Estate da Integral BREI e FL2 Partners, participando da estruturação e gestão de fundos de desenvolvimento, renda e crédito imobiliário. Formado em Administração de Empresas no Mackenzie

Fonte: EQI Asset, Linkedin

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. EQI Asset
2. **A Lotus**
3. Empreendimento Alvo - Lotus Tower
4. Tese de Investimento
5. Termos e Condições
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Visão Geral | Lotus

Fundada em 2018, a Lotus se destaca integrando os pilares de incorporação, construção e gestão de comercialização, buscando maximizar o valor do retorno dos investimentos.

A Lotus

- A empresa possui foco em empreendimentos residenciais e corporativos de alto padrão em Brasília, DF.
- Os sócios Luiz Felipe e Ruy Hernandez possuem trajetória de destaque no mercado, com projetos inovadores e reconhecimentos como a lista Forbes Under 30.
- Programas de gestão e certificação em sustentabilidade fazem parte dos valores da Lotus e deixam os projetos corporativos mais atrativos para atender a demanda de investidores internacionais.

Trajetória da Companhia – Empreendimentos Corporativos

Ativo-alvo do Fundo

2021
Venda do empreendimento Lotus Corporate para o Banco Mundial

2023
Aluguel do empreendimento Lotus Prime para a sede da União Europeia no Brasil, que depois o comprou em 2025

2024
Segunda maior laje corporativa do Brasil em construção: **Lotus Tower**

2025
Venda do empreendimento Lotus 903 para a ApexBrasil

Destaques operacionais e financeiros

+5 mil
Empregos gerados direta e indiretamente

+330 mil m²
Desenvolvidos

+R$ 4 bilhões
Valor Geral de Vendas (VGV) acumulado

R$ 248,6 milhões
Receita Bruta (2024)

Fonte: Lotus, Exame, Metrópoles, MoneyTimes, STG News

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Lotus



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

A Lotus e o Mercado de Atuação

Brasília é um polo administrativo e diplomático, com demanda por imóveis corporativos devido à presença de ministérios, embaixadas e organizações internacionais.

O mercado imobiliário corporativo de Brasília tem 4,2 milhões de m² e apenas **5% desse total são edifícios AAA**. A vacância desses prédios é de **apenas 3%**, enquanto na região da **Avenida Brigadeiro Faria Lima**, em São Paulo, gira **em torno de 7% a 9%**.

Mirando esse mercado, a Lotus deseja ser a primeira construtora como referência de quem procura um edifício comercial de alto padrão em Brasília.

Destaques da cidade de Brasília

- O DF concentra a maior renda per capita do país, e vem elevando o nível de qualidade demandado para espaços corporativos, trazendo mais valor para projetos novos, atuais e em linha com padrões internacionais.
- Demanda por prédios corporativos modernos vindo majoritariamente do governo, uma vez que os prédios da União já não comportam há muitos anos toda a estrutura da máquina pública.

72%
Dos edifícios corporativos são Classe A[1]

8%
Das lajes corporativas são de Fundos de Investimento*

3º Maior
Mercado do Brasil para espaços corporativos

10,9%
Taxa de vacância em 2024 (queda de 3,5% em relação a 2023)

[1]Data-base: 2020
Fonte: Imarc, Exame, Bloomberg Línea, Revista Buildings, G1, Thelainvestor, CRE Tool Buildings

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

A Lotus como Incorporadora de Projetos Residenciais

Empreendimentos com arquitetura autoral, qualidade construtiva, tecnologia e sustentabilidade.

Empreendimentos Residenciais - Destaques

Sophistiqué - 2018



Entregue

Lotus 310 - 2020



Entregue

Haya - 2021



Entregue

Vert - 2023



Em Construção

Lotus 311 - 2019



Entregue

Alma - 2021



Entregue

Glass - 2023



Em Construção

Kasa - 2024



Em Construção

Fonte: Lotus

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

A Lotus como Desenvolvedora de Projetos Corporativos de Alto Padrão

Empreendimentos com arquitetura autoral, qualidade construtiva, tecnologia e sustentabilidade.

Lajes Corporativas - Destaques

Lotus Tower II FII

Lotus Corporate - 2019



Entregue

- **VGV:** R$ 106,0 milhões
- **Área Privativa (m²):** 1,6 mil
- **Status:** Entregue em 2021
- **Localização:** Lago Sul – Brasília DF

Vendido ao Banco Mundial

Lotus Prime - 2021

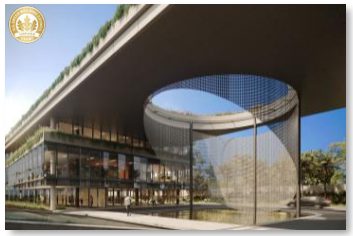


Entregue

- **VGV:** R$ 150,0 milhões
- **Área Privativa (m²):** 2,7 mil
- **Status:** Entregue em 2023
- **Localização:** Lago Sul – Brasília DF

Alugado e vendido para a União Europeia

Lotus 903 - 2023



Em Construção

- **VGV:** R$ 186,6 milhões
- **Área Privativa (m²):** 10,1 mil
- **Status:** Entrega prevista para 2025
- **Localização:** Asa Sul – Brasília DF

Vendido para a ApexBrasil

Lotus Tower - 2024



Em Construção

- **VGV:** **R$ 2,35 bilhões**
- **Área Privativa (m²):** 94,6 mil
- **Status:** Entrega prevista para 2027
- **Localização:** Asa Norte – Brasília DF

Fonte: Lotus

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. EQI Asset
2. A Lotus
3. **Empreendimento Alvo - Lotus Tower**
4. Tese de Investimento
5. Termos e Condições
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Empreendimento Alvo | Lotus Tower

Projetado para receber as mais modernas tecnologias e processos de eficiência energética, em linha com os padrões internacionais para espaços corporativos.

Com uma área total construída de aproximadamente **169 mil m²**, o empreendimento terá a **2ª maior laje corporativa do Brasil**, ficando atrás somente da junção das três torres do Pátio Malzoni, onde se encontram as **sedes do Google e do BTG Pactual**, na Avenida Brigadeiro Faria Lima em São Paulo.











Fonte: Lotus, Exame

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Destaques do Projeto | Lotus Tower

- **35 Elevadores** de última geração;
- **Centro de convenções** com capacidade total para **300 pessoas**;
- Sistema de **iluminação em LED** integrado com a iluminação natural;
- Paisagismo projetado pelo escritório **Burle Marx**;
- Pavimentos corporativos com pé direito livre até o forro de **2,70m**;
- **05 subsolos** de garagem com aproximadamente **1.905 vagas**;
- **Auditório** com capacidade para cerca de **400 pessoas**;
- Lobby de entrada com **1.108 m²** e pé direito com **7m de altura**;
- **Heliponto**;
- Grupo motor gerador suficiente para **suportar toda a carga do ambiente** a ser ocupado, incluindo área comum;
- **Ar-condicionado para salas técnicas** de switches e servidores.







Fonte: Lotus

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Localização | Lotus Tower

Localização na Asa Norte da cidade de Brasília, em uma das áreas mais nobres da cidade, próximo à Esplanada dos Ministérios, Praça dos Três Poderes, entre outros edifícios e sedes relevantes.



Fonte: Lotus, Mapas

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

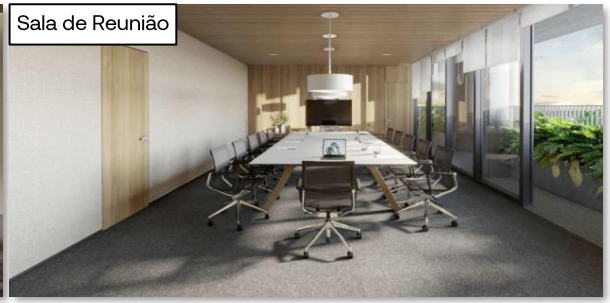
EQI asset

Fotos do Projeto | Lotus Tower

As fotos são ilustrações de referências para *fitting out* (adaptações) para os ocupantes.













Fonte: Lotus

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Lotus



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

O empreendimento terá as seguintes Certificações:

Certificação LEED BD+C:
Core and Shell – v.4.0

Etiqueta PBE Edifica – INI-C

Certificação Fitwel

Fonte: Lotus

Sustentabilidade | Lotus Tower

A sustentabilidade é um dos pilares da Lotus, e um fator relevante exigido pelos locatários de edifícios AAA.

Até 10%
Redução nas emissões de de kg CO2 eq para a estrutura e envoltória do empreendimento pronto[1]

Até 10%
Redução do Consumo de Energia Elétrica de acordo com as premissas de projeto[1 2]

Até 80%
Dos resíduos da construção civil, na etapa da obra, serão destinados à reciclagem

Até 20%
Redução do consumo de água de acordo com as premissas do projeto[1 2]

A construção do Lotus Tower tem se destacado pelo **engajamento com a sustentabilidade**. Estão sendo adotadas múltiplas estratégias com o objetivo de **reduzir os impactos ambientais da obra**, como a implementação de planos para **prevenção de erosão e sedimentação**.

Essas práticas vão de encontro a padrões internacionais de referência e compõem os pré-requisitos para certificações de sustentabilidade reconhecidas mundialmente.

[1]O escopo considerado segue as premissas da certificação LEED - Core e Shell (Núcleo e Envoltória)
[2]A base e de cálculo considera um comparativo entre o Lotus Tower e um edifício base.
Fonte: Lotus, CTE

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Avanço da Obra | Lotus Tower

Avanço físico de 45% de construção em ago/2025.

Vista da Obra



Vista da Obra



Vista da Obra



Fachada



Térreo



Estrutura



Fonte: Lotus, BRB

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. EQI Asset
2. A Lotus
3. Empreendimento Alvo - Lotus Tower
4. **Tese de Investimento**
5. Termos e Condições
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Lotus



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Tese de Investimento

O fundo poderá **comprar até todas as unidades da Torre 1 do Lotus Tower**. As receitas de locação começam a ocorrer a partir da entrega da obra, prevista para **dezembro de 2026**, e até lá a Gestora estima que a Lotus irá remunerar o Lotus Tower II FII com uma receita esperada de **4,0% a.a. sobre o valor da oferta**.

A Lotus terá uma opção de recompra do empreendimento no valor que atende ao retorno alvo do fundo, caso seja exercida.

Renda Recorrente

Renda esperada paga pela Lotus de 4% a.a., distribuída mensalmente.

Recebimento de aluguel, equivalente a um *Dividend Yield* esperado de aproximadamente 10% a.a. em relação ao valor da emissão.

17% a.a. prefixado
(retorno esperado)

Out/25
Início do Fundo

Dez/26
Término estimado da Obra

Out/28
Ao final do fundo, com a venda do empreendimento estabilizado, o retorno composto esperado é de 17% a.a., com um múltiplo esperado sobre o valor investido de 1,49x.

A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Material Publicitário, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: Lotus, EQI Asset

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Estudo de Viabilidade da Oferta

Premissas	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Renda Recorrente [1]	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Valorização do ativo a partir do valor de aquisição	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Retorno alvo a.m.	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**	**1,3%**
Retorno alvo a.a.	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**	**17%**

Fluxo Projetado - 1° Ano [4]	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Receita Bruta (R$) [2]	1.802.001	1.815.575	1.862.793	1.876.505	1.891.352	1.905.679	1.920.019	1.934.540	1.949.157	1.963.964	1.978.962	1.994.247
(-) Custos e Despesas (R$) [3]	(415.000)	(470.246)	(424.194)	(428.266)	(432.293)	(436.351)	(440.416)	(444.532)	(448.677)	(452.872)	(457.119)	(461.440)
(=) Fluxo de Caixa Livre para o Investidor (R$)	1.387.001	1.345.329	1.438.599	1.448.239	1.459.059	1.469.328	1.479.602	1.490.008	1.500.481	1.511.092	1.521.842	1.532.806
Distribuição de Rendimento (R$) [1]	**0**	**1.387.001**	**1.345.329**	**1.438.599**	**1.448.239**	**1.459.059**	**1.469.328**	**1.479.602**	**1.490.008**	**1.500.481**	**1.511.092**	**1.521.842**

Fluxo Projetado - Ano 1 ao 3	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receita Bruta (R$) [2]	22.894.792	39.595.395	541.663.840
(-) Custos e Despesas (R$) [3]	(5.311.407)	(5.894.466)	(4.589.430)
(=) Fluxo de Caixa Livre para o Investidor (R$)	17.583.385	33.700.929	537.074.410
Distribuição de Rendimento (R$) [1]	**16.050.579**	**32.020.293**	**145.287.852**
Distribuição do Principal (R$)	**0**	**0**	**395.000.000**
Renda Recorrente (%) [1]	4%	8%	8%
Valorização do ativo a partir do valor de aquisição (%)	13%	9%	9%
Retorno alvo a.a (%)	**17%**	**17%**	**17%**

Aumento da renda recorrente com o término da obra, previsto para Dezembro/2026

[1] Renda mínima garantida durante a obra, receita advinda dos aluguéis após início da locação (após término da obra)
[2] Renda recorrente + receitas financeiras
[3] Custos do FII + outras despesas
[4] Estimativa de Nov/25 a Out/26

A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Material Publicitário, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: Lotus, EQI Asset

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

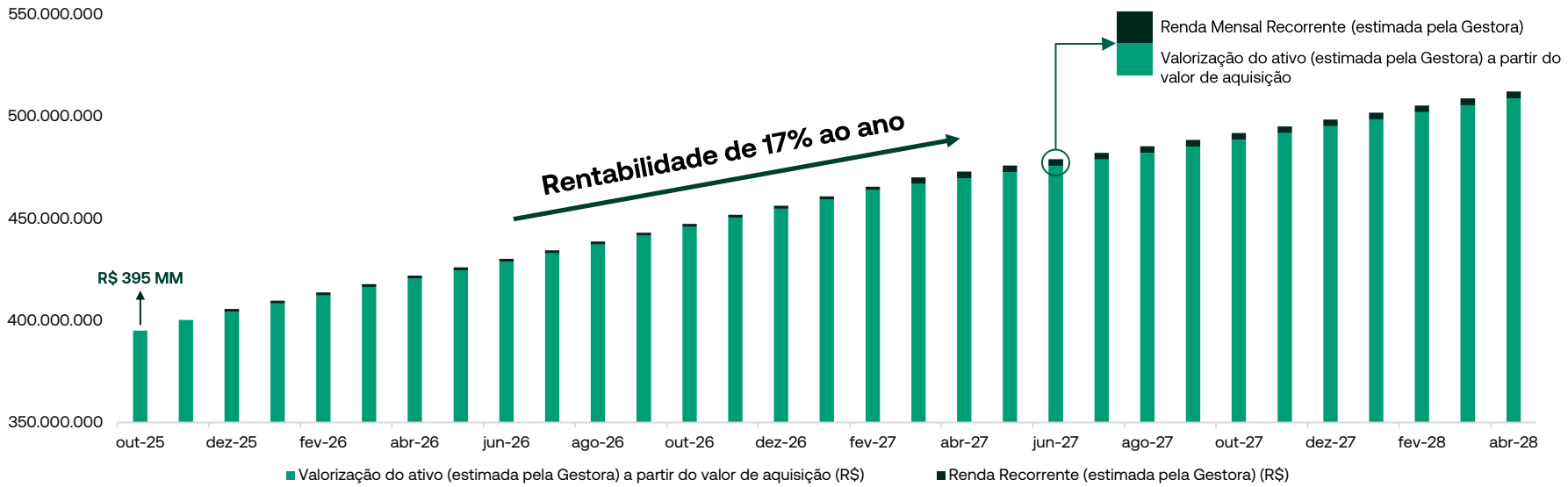


MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Retorno Estimado do Investimento

Valorização do ativo (estimada pela Gestora) a partir do valor de aquisição + Renda Recorrente (estimada pela Gestora) = Retorno alvo → **17% a.a.**



A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Material Publicitário, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: Lotus, EQI Asset

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Retorno Estimado do Investimento



A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Material Publicitário, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: EQI Asset

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Lotus



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Resumo do Fundo

Visão Geral do Fundo

Fundo
Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário

Gestor
EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Prazo
36 meses podendo ser prorrogado por até 2 anos.

Distribuição
Mensal, com renda mínima estimada pela gestora de 4% a.a. até o fim a obra e rendimento dos aluguéis após o término

Destaques da Estratégia

Rentabilidade
Rentabilidade anual esperada de 17%

Ativo-alvo
Unidades da Torre 1 do empreendimento Lotus Tower

Track Record
Incorporadora com histórico comprovado no mercado imobiliário comercial de Brasília, com destaque para as vendas de empreendimentos para o Banco Mundial, União Europeia e ApexBrasil.

A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Material Publicitário, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.
Fonte: Lotus, EQI Asset

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. EQI Asset
2. A Lotus
3. Empreendimento Alvo - Lotus Tower
4. Tese de Investimento
5. **Termos e Condições**
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Termos e Condições

Oferta	Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, nos termos da Resolução CVM 160.
Coordenador Líder da Oferta	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Montante Total da Oferta	Até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), correspondente à 400.000 (quatrocentas mil) cotas da primeira emissão do Fundo.
Preço de Aquisição por Cota	R$ 1.000,00 (mil reais), na primeira data de integralização de cotas.
Público Alvo	A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30", "Investidores Qualificados" ou "Investidores" e "Público-Alvo da Oferta").
Data de Início da Oferta	26 de setembro de 2025.
Data Limite de Encerramento da Oferta	18 de março de 2026.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Termos e Condições

Fundo	Lotus Tower II Fundo De Investimento Imobiliário.
Classe	Classe Única de Cotas do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.
CNPJ	62.855.536/0001-46.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Gestora	EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda.
Objetivo da Classe	A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em determinadas unidades da Torre 1 do empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower", localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF, objeto da matrícula nº 64.162 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF, inclusive de bens e direitos a elas relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo; (iii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iv) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
Tipo e Prazo da Classe	Condomínio Fechado, prazo de 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ("Prazo de Duração").
Retorno Esperado[1]	17% a.a..

[1]A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Gestora foi responsável pela elaboração do Material Publicitário, baseado em diversas fontes, bem como premissas e projeções realizadas pela própria gestora. As informações aqui descritas, incluindo, mas não se limitando às estimativas de retorno mencionadas, baseiam-se nas condições comerciais mais recentes discutidas no contexto das negociações em curso entre o Fundo e a Lotus, referentes à potencial aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo. Até a presente data, não há qualquer instrumento vinculante firmado entre as partes. Dessa forma, não há garantia de que referidas negociações resultarão em um acordo definitivo ou em condições favoráveis ao Fundo, de modo que os termos, condições e resultados reais poderão divergir, de forma relevante, daqueles aqui descritos.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Termos e Condições

Classificação Anbima	Mandato “Tijolo”. Subclassificação “Híbrido”. Tipo de gestão “Definida”. Segmento “Escritórios”.
Aplicação Temporária de Recursos	Uma vez que forem integralizadas as cotas objeto da Oferta, a parcela do patrimônio que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em ativos imobiliários, deve ser aplicada nos termos dos incisos I ao X do art. 40 do Anexo III da RCVM 175.
Taxa de Administração	0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa de Gestão	(i) durante o Prazo de Duração inicial, correspondente a 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, a Taxa de Gestão corresponderá à 1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre (a) o patrimônio líquido da Classe. (ii) na hipótese prorrogação do Prazo de Duração, conforme previsto no Anexo I do Regulamento do Fundo, a Taxa de Gestão corresponderá à 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Termos e Condições

Taxa de Performance	O Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga ao final do Prazo de Duração da Classe, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma: $VT\ Performance = 0{,}20 \times [(Va_{m-1})\text{-Vb})]$ Va_{m-1} = Pagamentos realizados aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção, conforme abaixo definida), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo: $$Va = \sum_{i=n}^{m-1} Pagamentos\ totais\ realizados\ no\ mês\ i\ * Taxa\ de\ Correção\ (i)$$ Onde: M = Mês referência N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance. Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de Correção. Após ultrapassado, Vb = 0. Taxa de Correção = 17% a.a. (dezessete inteiros por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas. O Gestor não fará jus a Taxa de Performance até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado corrigido pela Taxa de Correção citada acima, por meio dos pagamentos realizados aos cotistas (Va), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas da Classe; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao Gestor a título de Taxa de Performance.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. EQI Asset
2. A Lotus
3. Empreendimento Alvo - Lotus Tower
4. Tese de Investimento
5. Termos e Condições
6. **Cronograma da Oferta**
7. Fatores de Risco
8. Documentos da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Cronograma da Oferta

Evento	Data Prevista
Pedido de Registro da Oferta na CVM, obtenção do Registro da Oferta na CVM, divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina, divulgação do Anúncio de Início	26/09/2025
Início das apresentações de *roadshow* para potenciais investidores	29/09/2025
Início do período de coleta de intenções de investimento	03/10/2025
Encerramento do período de coleta de intenções de investimento	14/10/2025
Procedimento de alocação	14/10/2025
Data da primeira Liquidação da Oferta	17/10/2025
Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	18/03/2026

As datas previstas acima para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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. 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. EQI Asset
2. A Lotus
3. Empreendimento Alvo - Lotus Tower
4. Tese de Investimento
5. Termos e Condições
6. Cronograma da Oferta
7. **Fatores de Risco**
8. Documentos da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo e na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo e da Classe, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo, a Classe e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo e pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo e da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo e da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e 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, Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo e à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo, na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo e da Classe 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.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo *19, §4º, da Resolução CVM 160.*

Risco de aquisição antes da conclusão da construção dos Ativos Alvo, com pagamento à vista. Caso o Fundo tenha êxito na aquisição dos Ativos Alvo, é possível que tal aquisição seja realizada mediante pagamento à vista, sendo certo que os Ativos Alvo se encontram atualmente em fase de construção, cujo empreendimento encontra-se com aproximadamente 45% (quarenta e cinco por cento) das obras concluídas. Tal fato impõe aos Cotistas riscos relevantes, que incluem, sem limitação, os seguintes:

O Fundo assume o risco de conclusão da obra sem garantia plena de entrega dos Ativos Alvo nas condições que venham a ser contratadas;

Eventuais inadimplências contratuais por parte do vendedor ou construtor podem demandar medidas judiciais, sem garantia de êxito ou recuperação integral do capital investido; e

A ausência de cláusulas de retenção de parte do pagamento contra marcos físicos da obra reduz o poder de barganha do Fundo em caso de descumprimentos.

Ainda que, nas hipóteses acima, o Fundo tenha o direito de cobrar dos vendedores e/ou do construtor, conforme o caso, indenização pelos prejuízos sofridos, não há garantia de que tal cobrança terá êxito ou que, ainda que seja exitosa, os vendedores ou o construtor terão recursos suficientes para o pagamento dos valores que venham a ser devidos ao Fundo. Sobre o tema, vide também o item *"Riscos de Construção"*, abaixo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos Ativos Alvo. Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos descrita no Prospecto, os recursos do Fundo devam ser aplicados primordialmente para aquisição dos Ativos Alvo, o Fundo não celebrou com os atuais proprietários do Ativos Alvo qualquer instrumento vinculante de compra e venda. Ainda que sejam assinados instrumentos vinculantes para a aquisição dos Ativos Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores avancem, tendo em vista que a concretização do negócio poderá depender da implementação de diversas condições, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os vendedores dos Ativos Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Sendo assim, não há qualquer garantia que o Fundo terá êxito na aquisição dos Ativos Alvo, ou que conseguirá fazê-lo em condições favoráveis ao Fundo, sendo certo que caso a aquisição dos Ativos Alvo não seja concretizada e, dessa forma, o Fundo não se enquadre em sua política de investimentos, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da liquidação do Fundo e da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Construção e Aumento de Custos de Construção. O Fundo tem por objeto investir em Ativos Alvo de um único empreendimento imobiliário, que se encontra atualmente em fase de construção, com aproximadamente de 45% (quarenta e cinco por cento) das obras concluídas. Dessa forma, o Fundo estará sujeito a riscos típicos dessa etapa do empreendimento, tais como:

- atrasos na entrega da obra, decorrentes de fatores climáticos, escassez de materiais ou mão de obra, entraves regulatórios ou financeiros da incorporadora;
- aumento de custos da construção, que podem impactar a viabilidade econômica do projeto mesmo que o



Fatores de Risco

preço já tenha sido fixado;
- problemas técnicos ou estruturais na execução da obra, que podem demandar correções adicionais ou comprometer a qualidade do ativo;
- inadimplemento ou falência da construtora, com possível necessidade de substituição do responsável pela obra ou judicialização para resguardar os direitos do Fundo.

A construtora ou incorporadora dos Ativos Alvo pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos Ativos Alvo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos.

Caso quaisquer dos riscos acima venham a se materializar, o Fundo poderá sofrer prejuízos bastante significativos, sendo certo que não há qualquer seguro contratado em benefício do Fundo, ou quaisquer outras garantias, que mitiguem os riscos acima mencionados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não alienação dos Ativos Alvo. A estratégia da Administradora, em conjunto com a Gestora do Fundo, contempla a alienação dos Ativos Alvo até a conclusão das obras de construção dos Ativos Alvo. Não há qualquer garantia de que tal alienação será concluída, no todo ou em parte, ou que ocorrerá em condições favoráveis ao Fundo. Caso não ocorra a alienação da totalidade dos Ativos Alvo, o Fundo irá carregar os Ativos Alvo em sua carteira, correndo os riscos inerentes à esta situação.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação, receitas relevantes e revisão do valor do aluguel. O Fundo poderá não ter sucesso na celebração de contratos com locatários dos Ativos Alvo, o que poderá reduzir a significativamente rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo. Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo são os seguintes:
- quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem
- convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias ao Fundo;
- quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e
- quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos Ativos Alvo não se concretizarem, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (**"Lei de Locação"**), *"nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos"*. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas e, consequentemente, dos Cotistas;
- quanto ao setor: a depender do setor, as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde os Ativos Alvo se localizam;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontram os Ativos Alvo; e
- alterações nas regras da legislação urbana vigente.
- Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Fatores de Risco

- negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário. É a eventual desvalorização dos Ativos Alvo ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Alvo em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, em áreas próximas às áreas ao empreendimento referente aos Ativos Alvo, poderão impactar adversamente a capacidade do Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos Ativos Alvo, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de ônus pré-existente nos Ativos Alvo. Os Ativos Alvo estão onerados com alienações fiduciárias em garantia constituídas no âmbito do financiamento do desenvolvimento e construção dos Ativos Alvo. Caso os Ativos Alvo sejam adquiridos pelo Fundo sem a quitação integral concomitante ou imediatamente posterior da referida dívida garantida pela alienação fiduciária, a existência do ônus sobre os imóveis poderá implicar em perda da propriedade de tais imóveis e, ainda, poderá comprometer a continuidade da ocupação do imóvel, conforme aplicável, podendo impactar de forma adversa os resultados operacionais do Fundo e, por consequência, comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Concentração. O Fundo investirá em Ativos Alvo localizados em um único empreendimento imobiliário, o que representa um grau elevado de concentração. Eventos adversos que afetem especificamente os Ativos Alvo (tais como desvalorização da região, problemas estruturais, inadimplência de locatários, entre outros) terão impacto direto e potencialmente severo sobre os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, como a reforma tributária do consumo, instituída pela Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, conforme explicado adiante, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no



Fatores de Risco

mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, § 1º, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sobre os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Em relação à reforma tributária, o risco tributário também engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, incluindo mas não se limitando àqueles introduzidos pela Lei Complementar nº 214/2025 – o Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**") e a Contribuição Social sobre Bens e Serviços ("**CBS**") –, diversamente do cenário 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.

Ainda em relação à reforma tributária sobre o consumo, o Projeto de Lei nº 68 (PLP 68/2024, que originou a LC 214/2025) previa a exclusão dos fundos de investimentos imobiliários como contribuintes do IBS e CBS, com exceção daqueles que (i) não obedecessem às regras previstas para a isenção do IR sobre os rendimentos recebidos pelos Cotistas, constantes do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033; e (ii) estivessem sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779. Esse dispositivo, no entanto, foi vetado pela presidência da República, quando da conversão do projeto na Lei Complementar nº 214/2025. Diante disso e com base na atual redação da referida lei complementar, os fundos de investimentos imobiliários podem ser contribuintes do IBS e CBS sobre suas operações imobiliárias, exceto se o Congresso oportunamente derrubar o veto.

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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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



Fatores de Risco

resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da alienação ou do aluguel dos Ativos Alvo. A desvalorização ou desapropriação dos Ativos Alvo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação dos imóveis, de forma que não há garantia de que todos os Ativos Alvo estarão sempre alugados, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta. O Prospecto contém informações acerca do Fundo do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito. Os locadores dos Ativos Alvo e os emissores ou devedores de Ativos de Liquidez que integrem a carteira do Fundo podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores Ativos de Liquidez que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa. Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o



Fatores de Risco

investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais. O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Durante a colocação das Cotas, o investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Também não será atribuído aos investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo e pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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 e seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo ode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da



Fatores de Risco

legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Proveniente do Uso de Derivativos. Os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora ou da Gestora, e não conta com um mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos Alvo e respectivo empreendimento. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento de direitos ou garantias. Em uma eventual execução dos direitos ou das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no



Fatores de Risco

mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado. Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos Alvo, bem como afetar o valor das Cotas e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente da diligência jurídica (contingências não identificadas). O processo de auditoria legal dos Ativos Alvo a ser conduzido pela Administradora, com o auxílio da Gestora, como condição para a aquisição dos Ativos Alvo pode não identificar todos os vícios ou riscos decorrentes da aquisição dos Ativos Alvo. Caso esses riscos ou passivos não identificados venham a se materializar, o investimento nos Ativos Alvo poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item 8.1 do Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 8.1 desde Prospecto, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e o Fundo de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160. Neste caso, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.



Fatores de Risco

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item 8.1, na página 47 do Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos Alvo: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração dos Ativos Alvo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da alienação ou exploração dos Ativos Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, o Fundo não terá recursos para a aquisição da totalidade das unidades referentes aos Ativos Alvo, sendo certo que as condições de aquisição destas unidades, bem como os direitos do Fundo relacionados ao funcionamento dos Ativos Alvo, sejam prejudicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Fatores de Risco

de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças, autorizações imobiliárias e regularidade. O empreendimento onde se localizam os Ativos Alvo poderá apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano. Os Ativos Alvo podem apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano – IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora dos Ativos Alvo, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza *propter rem* dos débitos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Operacional. Os Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de Assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora: Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança. Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.



Fatores de Risco

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para os demais investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores. Caso na respectiva Data de Liquidação os investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo documento de aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de investimento de longo prazo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, observado o previsto no Regulamento. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de futuro proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Alvo e do condomínio em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário. O preço dos imóveis é afetado



Fatores de Risco

por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de locações, afetando os Ativos Alvo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Ativos Alvo, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Ativos Alvo. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo às novas emissões de Cotas: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, a aquisição de novas cotas pelos Cotistas em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para adquirir novas cotas, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM. A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM. Os investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM poderá analisar a Oferta *a posteriori*, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar negativamente os investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez. Apesar de a carteira do Fundo vir a ser constituída, predominantemente, pelos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar Assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em Assembleia de Cotistas, os Cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações do Fundo, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar o Fundo outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; III – liquidar o Fundo que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo. Nesse cenário, o Cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas: O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que faz parte do grupo econômico da Administradora. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que duas pessoas jurídicas do mesmo grupo econômico desempenharão duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário do Fundo, a CVM



Fatores de Risco

poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia de Cotistas, conforme o caso, para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor dos ativos de titularidade do Fundo, as Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo, direta ou indiretamente, o Fundo poderá sofrer prejuízos severos. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos Ativos Alvo pelo Poder Público: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Ativos Alvo e o empreendimento onde situam poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Alvo ou respectivo empreendimento sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da utilidade e rentabilidade dos Ativos Alvo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro: Não é possível assegurar que na locação das unidades dos Ativos Alvo será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados aos Ativos Alvo. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais: Os Ativos Alvo podem ter sua rentabilidade sujeita a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de



Fatores de Risco

água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Ativos Alvo que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição, que podem acarretar a perda de valor dos Ativos Alvo e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Ativos Alvo, cujo custo será imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento: A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora esteja em situação de conflito de interesses, e não há garantia de que tomará decisões considerando exclusivamente o melhor interesse do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo,



Fatores de Risco

das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. EQI Asset
2. A Lotus
3. Empreendimento Alvo - Lotus Tower
4. Tese de Investimento
5. Termos e Condições
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. **Documentos da Oferta**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Documentos da Oferta

btg pactual	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website inserir "LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" ou o CNPJ do Fundo no campo buscador e clicar, em seguida, em "Documentos", e, então, clicar no documento desejado)
EQI asset	https://eqiasset.com.br/ (neste website em "Fundos", clicar em "IMOBILIÁRIOS" e, em seguida, clicar em "LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o documento desejado)
CVM	www.cvm.gov.br (neste website, clicar em "Fundos de Investimento" - "Consulta por tipo de Fundo" – "Fundo de Investimento Imobiliário – FII", buscar por "LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", em seguida selecionar o documento desejado na aba "Tipo de Documento", indicar a respectiva data na aba "Data", clicar em "Exibir" e, então, no link do "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada)
[B]3	www.b3.com.br (nesse website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada)

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Contato

Administrador e
Coordenador Líder

btg pactual

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (11) 3383-3441
At.: Gustavo Piersanti
E-mail: ol-middle-ofertas-psf@btgpactual.com

Gestora

EQI asset

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi
CEP 04538-132 - São Paulo – SP
Telefone: (11) 91113-1403
At.: Camila Fernandes
E-mail: juridico@eqiasset.com.br

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



ANEXO V

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DO REGULAMENTO VIGENTE E REGULAMENTO VIGENTE



INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.855.536/0001-46

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto ("Administrador"), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 de junho de 2019, aqui representado nos termos do seu contrato social ("Gestor" e, quando em conjunto com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do **LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 62.855.536/0001-46 ("Fundo"):

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Fundo e a sua classe única ("Classe") foram constituídos por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", datado de 19 de setembro de 2025 ("Instrumento de Constituição"); e

(ii) o Fundo não iniciou suas atividades até a presente data, de modo que não possui cotistas e, tampouco, patrimônio líquido,

RESOLVEM:

(i) alterar a Cláusula 10.1 do regulamento do Fundo, de forma a fazer constar os ajustes aplicáveis à Taxa de Gestão, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:



Taxa de Gestão	*(i) durante o Prazo de Duração inicial, correspondente a 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, a Taxa de Gestão corresponderá à 1,00% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe.* *(ii) na hipótese prorrogação do Prazo de Duração, conforme previsto no Anexo Descritivo, a Taxa de Gestão corresponderá a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe.*

(ii) ratificar todas as demais disposições constantes do regulamento do Fundo que não foram alteradas pelo presente Instrumento de Deliberação Conjunta e consolidar a alteração acima, de modo que o regulamento do Fundo passará a viger na forma do **Anexo I** abaixo; e

(iii) submeter à apreciação da CVM este Instrumento de Deliberação Conjunta, nos termos da regulamentação aplicável.

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

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2025.

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

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA
Gestor

Clicksign 0024e689-70d9-402d-aedf-d80b221e6c1e



ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

(restante da página deixada em branco intencionalmente. O regulamento segue na próxima página)

Clicksign 0024e689-70d9-402d-aedf-d80b221e6c1e



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 25 de setembro de 2025. Versão v1.48.0.

FII Lotus II - Instrumento de Deliberação Conjunta - Alteração do Regulamento - 20250925.docx

Documento número #0024e689-70d9-402d-aedf-d80b221e6c1e

Hash do documento original (SHA256): 1dc10f8ed76753ebb306feb38c030a7e8dd808637f360fd11a6e46e18ff01db9

Hash do PAdES (SHA256): dfb23466a9872ef165ab85b65fad8e0b39be2336a5bf729d659edffd1ef0626d

Assinaturas

REINALDO GARCIA ADÃO
CPF: 092.052.267-00
Assinou em 25 set 2025 às 11:18:49
Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 jan 2026

Camila Fernandes
CPF: 090.192.959-00
Assinou em 25 set 2025 às 14:29:55
Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 out 2025

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO
CPF: 092.517.727-03
Assinou em 25 set 2025 às 11:19:11
Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 03 dez 2025

Log

25 set 2025, 10:30:08	Operador com email ciro.martins@btgpactual.com na Conta 28ec0bd1-13f2-4249-bee2-76d84a6a3d27 criou este documento número 0024e689-70d9-402d-aedf-d80b221e6c1e. Data limite para assinatura do documento: 25 de outubro de 2025 (10:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
25 set 2025, 10:30:45	Operador com email ciro.martins@btgpactual.com na Conta 28ec0bd1-13f2-4249-bee2-76d84a6a3d27 adicionou à Lista de Assinatura: OL-documentacao@btgpactual.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo REINALDO GARCIA ADÃO e CPF 092.052.267-00.



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 25 de setembro de 2025. Versão v1.48.0.

25 set 2025, 10:30:45	Operador com email ciro.martins@btgpactual.com na Conta 28ec0bd1-13f2-4249-bee2-76d84a6a3d27 adicionou à Lista de Assinatura: camila.fernandes@eqiasset.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Camila Fernandes e CPF 090.192.959-00.
25 set 2025, 10:30:45	Operador com email ciro.martins@btgpactual.com na Conta 28ec0bd1-13f2-4249-bee2-76d84a6a3d27 adicionou à Lista de Assinatura: ol-documentacao-fundos@btgpactual.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO e CPF 092.517.727-03.
25 set 2025, 11:18:49	REINALDO GARCIA ADÃO assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 092.052.267-00. IP: 24.239.168.211. Componente de assinatura versão 1.1309.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
25 set 2025, 11:19:11	FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 092.517.727-03. IP: 24.239.168.211. Componente de assinatura versão 1.1309.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
25 set 2025, 14:29:55	Camila Fernandes assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 090.192.959-00. IP: 191.241.235.228. Componente de assinatura versão 1.1309.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
25 set 2025, 14:29:56	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0024e689-70d9-402d-aedf-d80b221e6c1e.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0024e689-70d9-402d-aedf-d80b221e6c1e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



Regulamento
LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

1.1 PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("**Fundo**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução CVM 175**" e "**CVM**"), terá como principais características:

Classe de cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Administrador manterá a Classe e, consequentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pelo Fundo para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pelo Fundo relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de o Fundo ser mantido em funcionamento nos termos aqui previstos, o Gestor não fará jus a qualquer taxa de gestão devida pela Classe, sem prejuízo do pagamento da Taxa de Administração que remunera o Administrador.
Administrador	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade anônima, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administrador de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	**Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda**., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.213, de 25 de junho de 2019 ("**Gestor**" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral e seu anexo descritivo referente a Classe (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**" e "**Anexo**").

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

1.3 O Anexo da Classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos;

1.4 Para fins do disposto neste Regulamento e seu Anexo: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seu Anexo não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices; (vii) "**Dia Útil**" significa qualquer dia, exceto aqueles sem expediente na B3; e caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços, conforme necessário: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) distribuição de cotas; (f) consultoria especializada; (g) formador de mercado; e, eventualmente, (h) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe, o que inclui,

mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços, conforme necessário: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (c) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (d) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo e/ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e da Classe, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4 Os investimentos no Fundo e/ou na Classe não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC, de modo que nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 e observado o previsto no Anexo, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada Classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos documento de aceitação para a subscrição de cotas, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando– se presentes os Cotistas que tenham respondido a consulta.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

4.1.5 Exceto se de outro modo previsto neste Regulamento, a cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira no Fundo, no caso de assembleia geral de cotistas e/ou na Classe, no caso de assembleia especial de cotistas. As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação do Fundo; (iii) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento; (iv) alteração do Regulamento, ressalvado o previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável; (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175; (vii) alteração da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.6 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.

4.3 Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as cotas de titularidade dos cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

4.4 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175, observado o item 11.10 do Anexo.

4.5 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada Classe ou subclasse, quando houver, as disposições previstas neste CAPÍTULO 4 – quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2 O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * *



ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da Classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

Prazo de Duração	36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ("**Prazo de Duração**"). O Administrador manterá a Classe e, consequentemente, a Classe em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos da Classe, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de a Classe ser mantido em funcionamento nos termos aqui previstos, o Gestor não fará jus a qualquer taxa de gestão devida pela Classe, sem prejuízo do pagamento da Taxa de Administração que remunera o Administrador.
Classificação ANBIMA	Mandato "Tijolo". Subclassificação "Híbrido". Tipo de gestão "Definida". Segmento: Escritórios.
Objetivo	A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em determinadas unidades da Torre 1 do empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower", localizado no Setor de Autarquias Norte - SA/N, Quadra 5, Bloco A, Asa Norte, Brasília/DF, objeto da matrícula nº 64.162 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF, inclusive de bens e direitos a elas relacionados ("**Ativos Alvo**"); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo; (iii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iv) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos-Alvo com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.



Anexo I ao Regulamento
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	O objetivo da Classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Custódia e Tesouraria	**Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciada como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**Custodiante**").
Escrituração	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**Escriturador**").
Emissão e Regime de Distribuição de cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de assembleia especial de cotistas, nos termos deste Anexo I.
Direito de Preferência em Novas Emissões	Os cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela assembleia especial de cotistas e/ou pelo ato do Administrador que aprovar a emissão em questão, observado, ainda, o previsto na regulamentação aplicável.
Negociação e Transferência das Cotas	As cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo "**Balcão B3**", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("**Fundos21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3 observado,

	conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("**B3**"), os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstas neste Anexo. Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral e/ou especial de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas. As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização. Não haverá direito de preferência entre os cotistas para a negociação de cotas no mercado secundário.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Integralização, Resgate e Amortização	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional, excetuados os casos previstos neste Anexo I ou mediante aprovação da assembleia especial de cotistas.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta Classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores, qual seja: https://eqiasset.com.br/. **O Gestor desta Classe adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.**

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.



2.2 Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e

(iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

3.1. A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 e observado o previsto neste Anexo, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.

3.3. Também serão considerados encargos da Classe, sem limitação de valor, despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de elaboração de laudos de avaliação não obrigatórios.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1 Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

4.2 Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175.

4.3 Os recursos da Classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:

(i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; e



(ii) auferir receitas por meio de locação dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.

4.4 A participação da Classe em empreendimentos imobiliários se dará por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

4.5 A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá o Gestor, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como recomendar a Administrador a constituição de ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

4.6 Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em território brasileiro.

4.7 A aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, o Gestor contratará, em nome da Classe, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Alvo, com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

4.8 A Classe poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos Ativos-Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

4.9 O Gestor, deverá efetuar ou recomendar ao Administrador, conforme o caso, investimento de aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a política de investimentos da Classe. Quando o investimento da Classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Gestor e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

4.9.1 Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos imóveis correspondentes aos Ativos Alvo, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia especial de cotistas.

4.10 Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

4.11 A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

4.12 O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas ("**OPAC**"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no artigo 56, §6º e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo certo que no caso da recompra aqui referida, as cotas recompradas deverão ser imediatamente canceladas pelo Administrador.

4.13 As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ("**Ativos de Liquidez**"):

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175;

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

4.14 A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Ativo de Liquidez.

4.15 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

4.16 O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

4.17 A Classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.18 A Classe terá o prazo de até 90 (noventa) dias após a data da 1ª integralização de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma assembleia de cotistas para deliberar acerca da liquidação do Fundo e da Classe.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

5.1 As cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às assembleias de cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.2 A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito das cotas, aberta em nome do cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de cotas pertencentes ao cotista.

5.3 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no artigo 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.

5.4 O titular de cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.



Anexo I ao Regulamento
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

6.1 A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) cotas com valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais), na data da primeira integralização.

6.2 A primeira emissão de Cotas da Classe, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe ("**Primeira Emissão**").

6.2.1 Caso sejam integralizadas cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos de Liquidez até que seja alcançado o patrimônio mínimo inicial da Classe, descrito no item 6.1 acima.

6.3 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

6.3.1 A assembleia especial de cotistas ou o instrumento de deliberação do Administrador, mediante orientação do Gestor, definirá os termos e condições da respectiva emissão, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento do saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição.

6.4 O preço de emissão das cotas objeto da nova emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão de cotas; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de emissões de cotas aprovadas em assembleia especial de cotistas, o preço de emissão de novas cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela assembleia especial de cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos cotistas, o cálculo do valor das cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do artigo 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

6.4.1 A cada emissão de novas cotas da Classe, poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de novas cotas.

6.4.2 Os investidores que não tenham subscrito cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão de novas cotas e distribuição de cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição das Cotas

6.5 Ao subscrever ou adquirir cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão ao Regulamento, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas cotas; e (ii) para a subscrição de cotas, documento de aceitação e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

6.5.1 No momento da subscrição das cotas, caberá à instituição intermediária da respectiva oferta de novas cotas ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

6.6 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

Integralização das Cotas

6.7 As cotas poderão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos documentos de aceitação, conforme o caso.

Transferência de Cotas

6.8 Não haverá direito de preferência aos cotistas da Classe em relação às transferências de cotas no mercado secundário.

6.9 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

6.9.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

6.9.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo e/ou à Classe no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

7.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total das cotas da Classe, conforme aplicável.

7.2 A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções do Gestor.

7.3 Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

7.4 No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

7.4.1 Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

7.4.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo

com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

7.4.3 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

7.4.4 Para fins de amortização de cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores ao do pagamento da amortização; e **(ii)** Data de Pagamento da Amortização: na data indicada no documento que aprovar a respectiva amortização.

CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

8.1 A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

8.2 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

8.3 Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; e (ii) de liquidação da Classe, nos termos do deste Anexo.

8.4 O percentual mínimo a que se refere o item 8.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

8.5 Farão jus a qualquer valor devido aos cotistas, incluindo, mas não se limitando, aos rendimentos de que trata o caput aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

8.5.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

8.5.2 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

8.6 O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

8.6.1 As demonstrações financeiras serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

8.7 Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo e da Classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

9.1 A Classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

9.2 O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

9.3 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

9.4 O Administrador tem amplos poderes para:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas, observadas as competências inerentes ao Gestor;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas, observadas as competências inerentes ao Gestor;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele;

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado, bem como, conforme recomendação do Gestor, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, conforme recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175, observado o Capital Autorizado.

9.5 Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no documento de aceitação, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento

9.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e

(iii) escrituração de cotas.

9.7 O Administrador deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(b) custódia de ativos financeiros.

9.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Alvo, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

9.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

9.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

9.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;

(i) Considerando a orientação do Gestor, selecionar os Ativos Alvo que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo e/ou Classe, quando aplicável, observado o previsto neste Regulamento;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações da Classe; e

(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(v) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

Da divulgação de informações

9.9 O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo e da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

9.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e/ou assembleias especiais e procedimentos de consulta formal.

9.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

9.11 Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

9.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

9.13 O Prestador de Serviço Essencial deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia especial de cotistas, ou descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de profissional imobiliários, no caso do Administrador, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso do Gestor.

9.14 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da assembleia especial de cotistas.



9.15 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a assembleia especial de cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

9.15.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia especial de cotistas prevista no item 9.15 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

9.15.2 Aplica-se o disposto no item 9.15 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição, descredenciamento ou da liquidação extrajudicial do Prestador de Serviço Essencial, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador, caso em decorrência de renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, para processar a liquidação.

9.15.3 Se a assembleia especial de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.15.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da assembleia especial de cotistas de que trata o item 9.15 acima.

9.15.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela assembleia especial de cotistas prevista no item 9.15 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

9.15.6 Nas hipóteses referidas no item 9.15.1, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia especial de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas.

9.15.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

9.15.8 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a assembleia de cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

9.15.9 No caso de renúncia do Administrador e/ou do Gestor, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

9.15.10 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos demais prestadores de serviços do Fundo.

Gestão

9.16 O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo (exceto imóveis), na sua respectiva esfera de atuação.

9.17 Compete ao Gestor negociar os Ativos Alvo (exceto imóveis) da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Alvo (exceto imóveis), qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

9.18 Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

9.19 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, o Gestor se obriga a:

(i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

(ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(iii) avaliar e selecionar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pela Classe, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos imóveis da Classe competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens;

(iv) recomendar ao Administrador, para que este, em nome da Classe, negocie e aliene os Ativos Alvo pela Classe, nos termos da política de investimento estabelecida no Anexo I deste Regulamento;

(v) informar o Administrador, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pelo Gestor, em nome da Classe;

(vi) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;

(vii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(viii) observar as disposições deste Regulamento;

(ix) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

(x) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;

(xi) monitorar o desempenho do Fundo e da Classe, na forma de valorização ou desvalorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo e da Classe;

(xii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

(xiii) monitorar investimentos realizados pela Classe;

(xiv) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas;

(xv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais e/ou especiais dos Ativos Alvo da Classe, conforme política de voto;

(xvi) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

(xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à assembleia de cotistas proposta de desdobramento das cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos cotistas;

(xviii) recomendar ao Administrador a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175, observado o Capital Autorizado; e

(xix) recomendar ao Administrador a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

9.20 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, sem prejuízo das demais vedações descritas na regulamentação aplicável, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

(v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.21 Em acréscimo às vedações previstas no item 9.20 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe de cotas:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a Classe de cotas e o Administrador ou o Gestor;

(b) a Classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;

(c) a Classe de cotas e o representante de cotistas; e

(d) a Classe de cotas e o empreendedor;

(iv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(v) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(vi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

9.21.1 A vedação prevista no item (iv) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

9.22 É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Propriedade Fiduciária dos Bens Imóveis

9.23 Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos/recebidos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações do Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio líquido da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes à Classe, representar a Classe em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei 8.668 e pela Resolução CVM 175, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da política de investimento disposta neste Anexo, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo da Classe.

9.23.1 No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

9.23.2 Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

9.23.3 Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe ou sobre quaisquer Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe.

9.23.4 Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis eventualmente integrantes da carteira da Classe, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira da Classe.



Anexo I ao Regulamento
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou *(a.2)* caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa de Gestão	(i) durante o Prazo de Duração inicial, correspondente a 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, a Taxa de Gestão corresponderá à 1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe. (ii) na hipótese prorrogação do Prazo de Duração, conforme previsto neste Anexo, a Taxa de Gestão corresponderá à 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe.
Taxa Máxima de Administração e Gestão	Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista para fins dos Ativos de Liquidez, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de até 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano para a Taxa de Administração e 2,00% (dois por cento) ao ano para a Taxa de Gestão. As taxas máximas acima indicadas não serão aplicáveis a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.



Taxa de Escrituração	Caso as Cotas sejam registradas em central depositária para negociação em mercado de bolsa ou balcão, será devida uma Taxa de Escrituração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia especial de cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	As características da Taxa de Performance estão descritas nos itens 10.2 e seguintes abaixo.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de Classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da Classe são descritas nos documentos da respectiva oferta de cada emissão de cotas, conforme aplicável.

Taxa de Performance

10.2 Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga ao final do Prazo de Duração da Classe, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0{,}20 \times [(Va_{m-1})\text{-}Vb)]$$

Va_{m-1} = Pagamentos realizados aos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção, conforme abaixo definida), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{i=n}^{m-1} Pagamentos\ totais\ realizados\ no\ mês\ i * Taxa\ de\ Correção\ (i)$$

Onde:

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de Correção. Após ultrapassado, Vb = 0.

Taxa de Correção = 17% a.a. (dezessete inteiros por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

10.2.1 O Gestor não fará jus a Taxa de Performance até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado corrigido pela Taxa de Correção citada acima, por meio dos pagamentos realizados aos cotistas (Va), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas da Classe; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao Gestor a título de Taxa de Performance.

10.2.2 Para os fins do cálculo de atualização do Vb e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada pagamento será considerado realizado ao final do mês-calendário em que ocorrer, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance são os pagamentos efetivamente realizados ex performance.

10.2.3 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando a alínea (a) do item 10.2.2; (b) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

10.2.4 A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

10.2.5 A Taxa de Correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo, se houver.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

11.1 A assembleia especial de cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de cotas, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição do Administrador e do Gestor;

(c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

(e) alteração do Regulamento;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas;

(h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, caso aplicável;

(i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

11.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

(a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

11.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –.

11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

11.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

11.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

11.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

11.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

11.5.4 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

11.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

11.5.6 O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

11.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da Classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

11.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (h), (j), (k) do item 11.1, acima.

11.6.2 Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

11.7 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

11.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

11.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos

demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

11.7.3 O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

11.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe.

11.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

11.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2 acima.

11.10 O presente Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, (a) nos casos previstos na Resolução CVM 175; e/ou (b) sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas da Classe sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Classe, do Administrador e/ou do Gestor, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, Taxa de Performance, se houver; sendo certo que as alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1 A Classe poderá ter até 01 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 01 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) seja cotista da Classe de cotas;

(ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de cotas; e

(vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

12.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

12.6 Sempre que a assembleia especial da Classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

12.7 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso vi do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

12.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na respectiva assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de cotas.

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

13.1 O disposto neste CAPÍTULO 13 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

13.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

13.3 O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos da Classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):
Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:
II. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores

pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela Classe aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.
III. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do

	prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

14.1 A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos cotistas.

14.2 Dentre os fatores de risco a que a Classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco de Marcação a Mercado, Risco de Concentração, Riscos Relativos ao setor imobiliário, Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto**.

14.3 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.3.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

14.4 Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta Classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

15.2 Em caso de morte ou incapacidade do cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

15.3 Os cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

Lotus

DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

LOTUS TOWER II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

btg pactual

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

GESTORA

EQI asset

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

GMR PRINTER
CAPITAL MARKETS
www.gmrprinter.com.br