

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



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

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"

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 DESTES 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"



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"

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

2020 fundada por profissionais com experiência de mercado

Experiente Time de Gestão



76 Fundos
Sob 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"

Trajeto ria de Crescimento do Grupo EQI



Fonte: EQI Asset

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

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.



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"

Visão Geral | Lotus

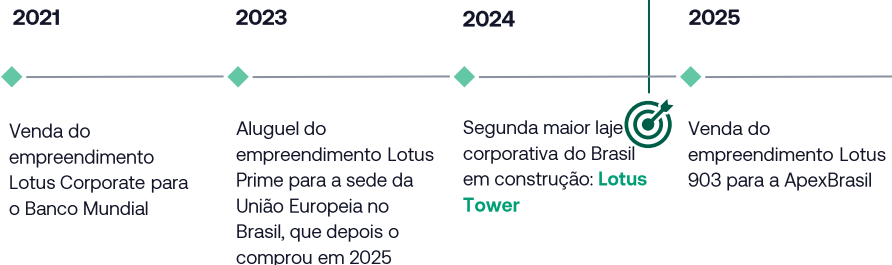
Fundada em 2018, a Lotus se destaca integrando os pilares de incorporação, construção e gestão de comercialização, buscando maximizar o valor do retorno dos investimentos.

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**.

Trajetoória da Companhia – Empreendimentos Corporativos

Ativo-alvo do
Fundo



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, Metrôpoles, MoneyTimes, STG News

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

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 A¹

**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)

*Data-base: 2020

Fonte: Imarc, Exame, Bloomberg Línea, RevistaBuildings, G1, Thelainvestor, CRE Tool Buildings

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

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"

A Lotus como Desenvolvedora de Projetos Corporativos de Alto Padrão

Empreendimentos com arquitetura autoral, qualidade construtiva, tecnologia e sustentabilidade.

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

Lotus Tower

II FII





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"

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.

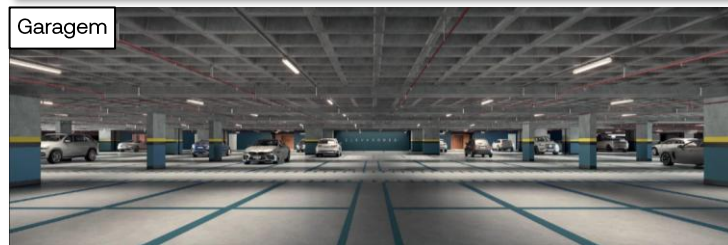


Fonte: Lotus, Exame

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

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"

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"

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"

O empreendimento terá as seguintes Certificações:



Certificação LEED BD+C:
Core and Shell – v.4.0



Etiqueta PBE Edifica – INI-C



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 pronto¹



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.

¹O escopo considerado segue as premissas da certificação LEED – Core e Shell (Núcleo e Envoltória)

²A 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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Agenda

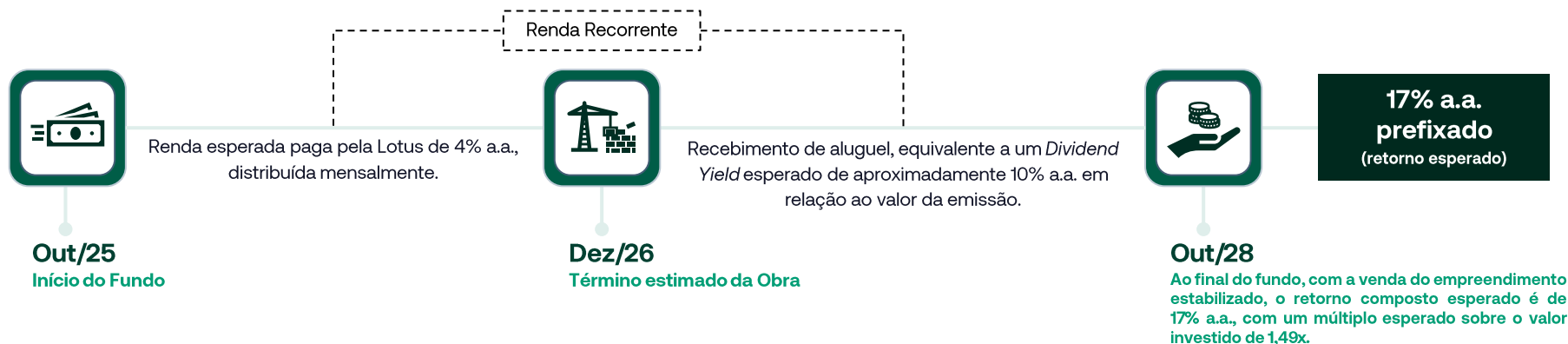
1. EQI Asset
2. A Lotus
3. Empreendimento Alvo - Lotus Tower
4. **Tese de Investimento**
5. Termos e Condições
6. Cronograma da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Documentos da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

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.



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"

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 - 1º 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.

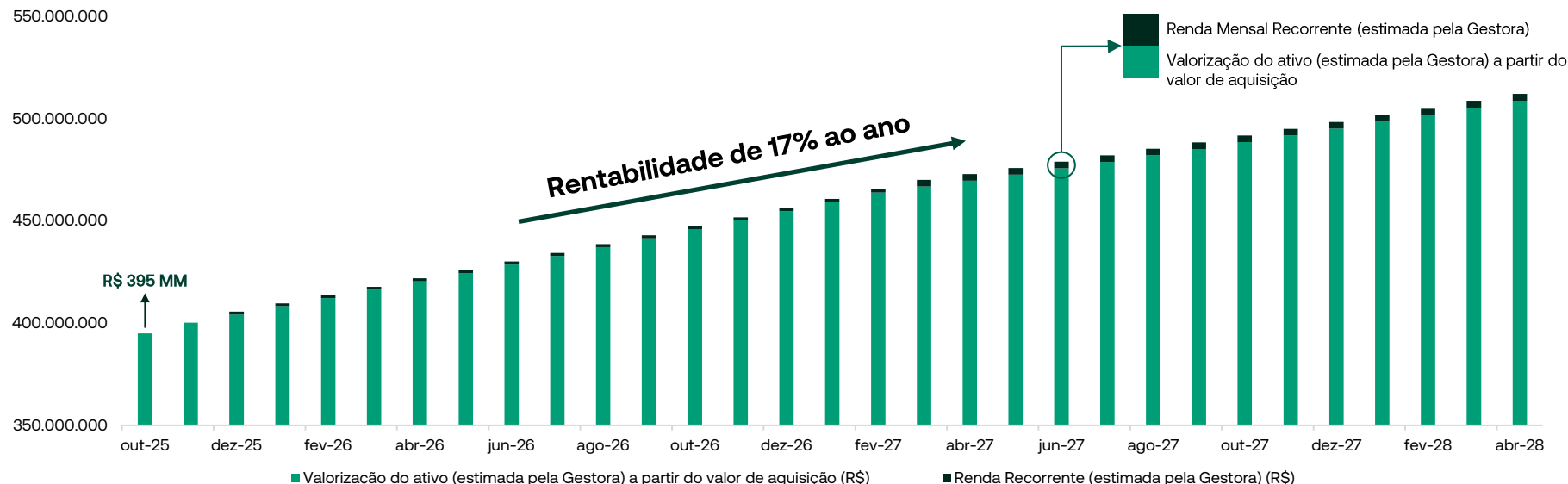
Fonte: Lotus, EQI Asset

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

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.



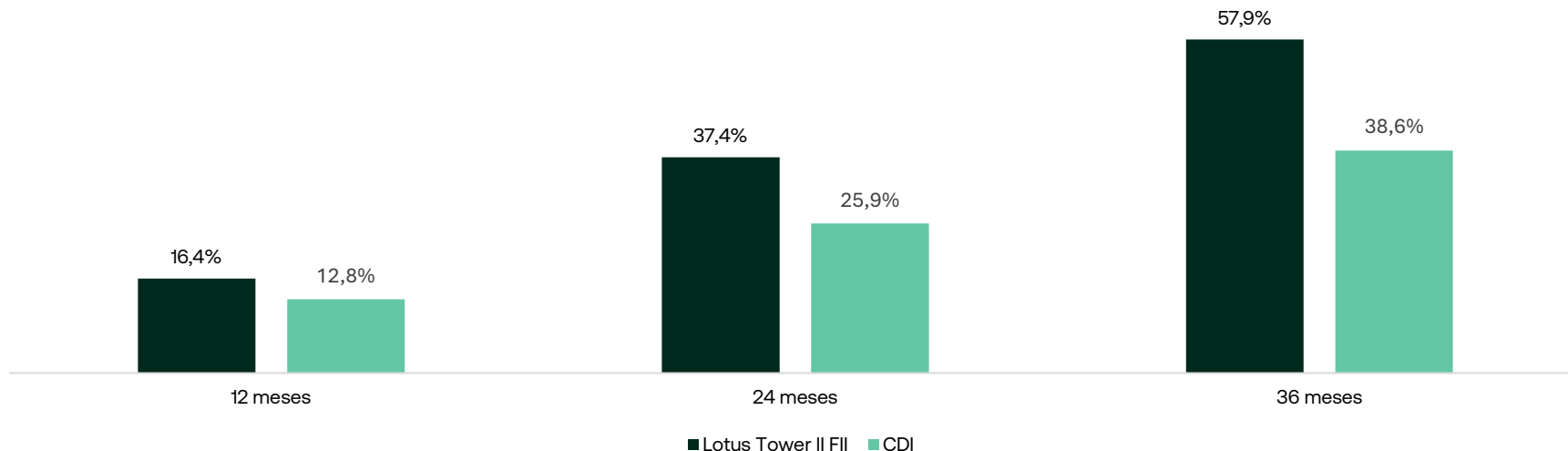
A rentabilidade esperada aqui mencionada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados 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"

Retorno Estimado do Investimento

Rentabilidade Acumulada Estimada pela Gestora x CDI



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"

Resumo do Fundo

Visão Geral do Fundo

Fundo

Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário

Gestor

EuQuerolInvestir 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"



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"

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"

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 Esperado¹	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"

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 RCVM175.
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 contados 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"

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:

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

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:

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

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.



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"

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 <i>roadshow</i> 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"



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 aluguéis 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 nº 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

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 aluguéis 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. A 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 vendê-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 o 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, conseqüentemente, 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 obterá 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 inexistência 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 compõem 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 integrem 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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

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

Riscos 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 enquadram 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 artesanais 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



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"

Documentos da Oferta



<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)



<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)



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)



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)

Contato

Administrador e
Coordenador Líder



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



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