



ANÚNCIO DE INÍCIO

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

LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.855.536/0001-46

No montante de, inicialmente,

R\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

Registro da oferta das Cotas nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/280, concedido em 26 de setembro de 2025
por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

Código ISIN das Cotas: BR0PP2CTF000

Código do Ativo na B3: 6353225SN1

Mandato ANBIMA: Tijolo

Subclassificação ANBIMA: Híbrido

Tipo de gestão ANBIMA: Definida

Segmento ANBIMA: Escritórios

Não foi realizada a classificação definitiva de risco (rating) para as Cotas desta emissão.

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) comunica, por meio deste anúncio (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada pelo rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b” da Resolução CVM 160 (“Oferta”), de, inicialmente, 400.000 (quatrocentas mil) de cotas, todas nominativas e escriturais, em série única (“Cotas”), no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, na data de 1ª integralização, totalizando o montante total de, inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), da 1ª (primeira) emissão da CLASSE ÚNICA DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de fundo de investimento imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 62.855.536/0001-46 (“Classe Única” e “Fundo”, respectivamente), administrada pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificado (“Administradora”), e gerida pela EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.213, de 25 de junho de 2019 (“Gestora”).

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Distribuição Parcial”).



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

Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, o equivalente à 1 (uma) Cota, no montante correspondente de R\$ 1.000,00 (mil reais), na 1ª (primeira) data de liquidação da Oferta.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

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

⁽¹⁾ As datas previstas acima 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.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora e B3, nos websites indicados abaixo:

(i) COORDENADOR LÍDER

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

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

Website: <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);

**(ii) ADMINISTRADORA****BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

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

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

(iii) GESTORA**EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

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

Website: <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);

(iv) CVM**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-90, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cinzinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, CEP 01333-010, São Paulo – SP

Página na rede mundial de computadores: 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);

(v) B3**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Página na rede mundial de computadores: 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); e

(vi) Participantes Especiais

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

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Lotus



OS TERMOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA E UTILIZADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUE NÃO ESTEJAM AQUI DEFINIDOS, TÊM O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO “PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” DATADO DE 26 DE SETEMBRO DE 2025 (“PROSPECTO”), SENDO QUE A DEFINIÇÃO DE PROSPECTO ENGLOBA TODOS OS SEUS ANEXOS E DOCUMENTOS A ELE INCORPORADOS POR REFERÊNCIA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, O REGULAMENTO DO FUNDO E O ANEXO DA CLASSE ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

AS COTAS OFERTADAS ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160, NO REGULAMENTO E NO PROSPECTO, OBSERVADO O PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA 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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO, À CLASSE ÚNICA E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO, O PROSPECTO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE ÚNICA, DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À CLASSE, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2025



COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ADMINISTRADORA



EQI asset



ASSESSOR LEGAL

madrona
advogados