



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

**OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1^a (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO
LOTUS TOWER II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,
SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO**

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta.

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	Perda do principal.	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Falta de liquidez.	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Produto complexo.	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1 ^a emissão da classe única do Lotus Tower II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente 400.000 (quatrocentas mil) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Não.	N/A



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código ISIN das Cotas: BROP2CTF000 Código do Ativo na B3: 6354625UN1	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos	Capa do Prospecto
Gestor	EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 32.288.914/0001-96 Página Eletrônica: www.eqiasset.com.br	Capa do Prospecto
2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados, em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez.	Seção 3.1 do Prospecto
3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais Informações
Informações sobre a gestora	EQI nasceu em 2020 da união de profissionais com histórico de boas relações e com conhecimento comprovado na seleção e gestão de ativos. Uma equipe consolidada, que trabalha junto há muito tempo. E o mais importante: com resultados comprovados - tanto individual quanto coletivamente. A EQI atualmente conta com R\$ 6,1 (ANBIMA, janeiro/2025) bilhões em ativos sob gestão, mais de 25 mil cotistas e mais de 45 funcionários.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a administradora	A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM ("BTG PSF"), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra	Seção 16 do Prospecto



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais Informações
	<p>aproximadamente R\$ 807,130 bilhões (Ranking de Administração de Fundos de Investimento da ANBIMA, junho de 2024). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.</p>	

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco de aquisição antes da conclusão da construção dos Ativos Alvo, com pagamento à vista: A possível aquisição de Ativos Alvo em construção, à vista, expõe os Cotistas a riscos relevantes, como conclusão de obra, inadimplência do vendedor e ausência de cláusula de retenção.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Risco de não aquisição dos Ativos Alvo: Apesar da previsão de investir nos Ativos Alvo, não há contrato vinculante ou garantia de aquisição, que depende de negociações, auditoria, oferta e fatores externos. Sem concretização, poderá ocorrer liquidação do Fundo por deliberação em Assembleia de Cotistas.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Risco de Construção e Aumento de Custos de Construção: O Fundo investe em único empreendimento, em construção, sujeito a atrasos, aumento de custos, problemas técnicos e inadimplência da construtora. Essas dificuldades podem causar a interrupção e atraso das obras, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Risco de não alienação dos Ativos Alvo: A Administradora e a Gestora planejam vender os Ativos Alvo até a conclusão das obras, sem garantia de sucesso ou condições favoráveis. Sem venda total, o Fundo assumirá os riscos de mantê-los.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. 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 e pode ter despesas relevantes relacionadas aos Ativos Alvo, o que poderá reduzir a significativamente rentabilidade do Fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos, econômicos e financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias de cotistas.</p>	Seção 2 do Prospecto



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Determinado, encerrando-se em 36 (trinta e seis) meses contatos da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério da Gestora, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia de cotistas.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados nos termos do Prospecto. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não haverá direito de preferência no âmbito da Oferta por se tratar da primeira emissão de Cotas.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	01 (uma) Cota, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), na 1ª (primeira) data de liquidação da Oferta.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Qualificados deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora, Participantes Especiais e Administradora.	Seção 8 do Prospecto



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na Oferta		
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação da Instituição Participante da Oferta aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora</p> <p>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);</p> <p>Coordenador Líder</p> <p>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);</p> <p>Gestora</p> <p>www.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);</p> <p>CVM</p> <p>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 “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada);</p>	Seção 5.1 do Prospecto



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na Oferta		
	<p>Fundos.NET, administrado pela B3</p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “LOTUS TOWER II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p>Participantes Especiais</p> <p>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).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem do processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	03/10/2025 a 14/10/2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 19 de setembro de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	O resultado do Procedimento de Alocação será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a sua realização.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	17/10/2025	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação.	Seção 5 do Prospecto



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA

Mais Informações

Participação na Oferta

Quando poderei negociar?

Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento.

Seção 2 do Prospecto



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL

