ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LOTUS TOWERS - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 69.591.656/0001-22
Código ISIN das Cotas do Fundo: BRLOTSCTF008
Código de Negociação das Cotas na B3: LOTS11
Tipo ANBIMA: Tijolo Híbrido | Gestão Ativa
*** Segmento ANBIMA: Escritórios**

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/417, concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 *
classificação com base no Código ANBIMA de Administração e Gestão e nas "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 23 de março de 2026.

A **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LOTUS TOWERS - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("**Classe"), classe única de cotas de responsabilidade limitada do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LOTUS TOWERS - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 69.591.656/0001-22 ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora ("Administradora"), a **CAPITÂNIA INVEST S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, Edifício Torre Norte, 3º andar, conjunto 31, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.274.010/0001-76, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021, na qualidade de gestora ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas ("Cotas"), da 1ª (primeira) emissão da Classe ("1ª Emissão"), todas com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até:

R$ 300.000.000,00
(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "*Ato de Deliberação Conjunta do Fundo de Investimento Imobiliário Lotus Towers -*

Responsabilidade Limitada" celebrado em 13 de outubro de 2026, o qual aprovou, dentre outros, os termos e condições da Oferta ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Posteriormente, por meio do "*Ato de Deliberação Conjunta de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Lotus Towers – Responsabilidade Limitada*", celebrado em 28 de outubro de 2026, foram aprovados a versão vigente do regulamento do Fundo e a rerratificação dos termos e condições da Oferta ("Instrumento de Alteração do Regulamento" e "Regulamento", respectivamente).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1] [2]
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	03/11/2026
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores Início do Período de Coleta de Intenção de Investimentos, bem como da primeira data de liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	04/11/2026
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, bem como da última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento [3]	24/04/2027
4	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	02/05/2027

[1] *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.*

[2] *Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.*

[3] *Cada liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta se dará sempre na mesma data de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas, sendo certo que, não haverá mais de 1 (uma) liquidação física e financeira dentro do mesmo mês.*

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos websites abaixo indicados:

• **Administradora:** https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website inserir "Fundo de Investimento Imobiliário Lotus Towers Responsabilidade Limitada" ou o CNPJ do Fundo no campo buscador e clicar, em seguida, em "Acessar", e, então, clicar no documento desejado);

• **Coordenador Líder:** https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste website clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2026", procurar "Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Lotus Towers - Responsabilidade Limitada", e, então, localizar a opção desejada);

• **Gestora:** https://capitaniafii.com.br/fii-lotus/ (neste website localizar a opção desejada);

• **CVM**: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário Lotus Towers - Responsabilidade Limitada", e localizar a opção desejada);

• **Fundos.NET:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida, buscar e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Lotus Towers - Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, localizar em "Primeira Emissão de Cotas" a opção desejada); e

• **B3:** www.b3.com.br (neste website, clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Lotus Towers - Responsabilidade Limitada" e, então, localizar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados acima.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS. FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2026

COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ADMINISTRADORA

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA