



LÂMINA DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII

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	X	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.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	falta de liquidez	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	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. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta. Há restrições à revenda das Cotas.	



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	200.000	Seção 2.7 do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 1.000,00	Seção 2.5 do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 200.000.000	Seção 2.6 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Não	N/A
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“ <u>Balcão B3</u> ”)	Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	5048723FII	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA – FII Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: www.btgpactual.com	Seção 14 do Prospecto
Gestores	EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 32.288.914/0001-96 Página Eletrônica: www.eqiasset.com.br FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 34.771.772/0001-49 Página Eletrônica: https://fl2partners.com.br/	Seção 14 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos da Oferta serão aplicados pela Administradora, por recomendação dos Gestores, nos termos da Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital aos Cotistas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Outros Ativos, com maior concentração no Estado de Santa Catarina, observado o prazo para aplicação dos recursos, bem como os limites de concentração previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável em vigor.	Seção 3.1 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre os gestores	<p><u>EQI</u>: nasceu em 2020 da união de profissionais com boas relações e conhecimento na seleção e gestão de ativos. Equipe consolidada, trabalha junto há muito tempo, com resultados comprovados - individual e coletivamente. Atualmente tem 3.8 Bilhões de AuM, mais de 17 mil cotistas e 40 funcionários.</p> <p><u>FL2</u>: especializada em investimentos imobiliários, fundada por profissionais com mais de 40 anos de experiência combinada no setor. A competência do time abrange gestão de fundos e desenvolvimento imobiliário. Portfólio atual: 26 edifícios - 12 em construção - totalizando 2,8 mil unidades e mais de R\$ 532 milhões ativos sob gestão.</p>	Seção 17 do Prospecto
Informações sobre a administradora	<p>A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“<u>BTG PSF</u>”), controlada 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 é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 56 bilhões e 143 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado (dados de janeiro de 2023). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes é fator chave na estratégia da empresa.</p>	Seção 17 do Prospecto
Sumário dos principais riscos do fundo		Impacto financeiro
1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental: Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.	<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. 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.	<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
3. Risco de crédito: risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.	<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
4. Risco de liquidez da carteira do Fundo: o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário.	<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
5. Riscos de liquidez das Cotas: os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.	<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



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, e terão forma nominativa e escritural, de uma única série. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. As Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	<input type="checkbox"/> indeterminado / <input checked="" type="checkbox"/> determinado: data ou prazo, de acordo com o Regulamento do fundo	Seção 17 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos <input type="checkbox"/> dias do final da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Investidores Qualificados	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de preferência	Item não aplicável por se tratar de oferta inicial de Cotas do Fundo.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) Cota, R\$ 1.000,00 por Investidor, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, podendo ser inferior ao mínimo acima referido em caso de Distribuição Parcial.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Distribuição, os Investidores celebrarão boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta, utilizando-se os procedimentos do MDA, devendo indicar a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, bem como termo de adesão ao Regulamento.	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Por ordem de chegada.	Seção 8.4 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores conforme indicado pelo Investidor no boletim de subscrição ou documento equivalente de aceitação da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 17 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> clicar em “Fundos”, em seguida digitar “SANTA CATARINA - FII”, e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>EQI: https://eqiasset.com.br/funds/fii-desenvolvimento/ (neste <i>website</i> clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>FL2: https://fl2partners.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Documentos da Gestora”, em seguida clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i>, clicar em “Assuntos”, “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII” e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina – FII”, clicar em “Documentos Eventuais”, 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 “Aviso ao Mercado”, “Comunicado ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Lâmina”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “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 Multiestratégia Santa Catarina – FII”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>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).</p>	Seção 13.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	Seção 14 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, cuja adesão será formalizada por meio da celebração dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 11.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	N/A	N/A
Qual a data da fixação de preços?	N/A	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	09 de novembro de 2023.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	22 de novembro de 2023.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto