



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO CL GUARULHOS II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – 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	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas da 5ª Emissão envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção 4 “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> 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 4 “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação às Cotas da 5ª Emissão. Para mais informações, veja Seção 4 “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 5ª 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 4 “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.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	940.000.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) * Considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a R\$ 0,32 (trinta e dois centavos de real) por Cota.	Capa do Prospecto



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 94.000.000,00 * Considerando o Custo Unitário de Distribuição.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	Capa do Prospecto
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Ambiente de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.	Capa do Prospecto
Código de negociação	[em obtenção]	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	CL GUARULHOS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ nº 49.893.516/0001-00	Capa do Prospecto
Administrador	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 62.285.390/0001-40 Website: https://qitech.com.br/dtvm/	Capa do Prospecto
Gestor	GV ATACAMA CAPITAL LTDA. CNPJ nº 40.888.143/0001-04 Website: https://www.gvatacama.com.br	Capa do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>O Fundo tem por objetivo proporcionar a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente nos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”): (i) Direitos reais sobre o empreendimento imobiliário a ser edificado sobre o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 146.645 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos /SP, no local denominado Campina, Bairro São Miguel, Guarulhos/SP, com área total de 99.254,80m² (“Imóvel-Alvo”); (ii) Quotas ou ações representativas do capital social da CL GUARULHOS II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob nº 39.407.083/0001-73 (“CL Guarulhos II Empreendimento”), visando o desenvolvimento, implementação e edificação de empreendimento imobiliário no Imóvel-Alvo; (iii) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo. A Classe tem o objetivo principal aplicar seus recursos no Imóvel-Alvo, direta ou indiretamente e/ou por meio da aquisição de ações da CL Guarulhos II Empreendimento.</p>	Seção 3. Destinação de Recursos



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais Informações
Informações sobre o gestor	Com mais de 30 anos de experiência no Mercado Financeiro, GV ATACAMA CAPITAL LTDA. , inscrita no CNPJ/M sob o nº 40.888.143/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, instituição devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.412, de 22 de dezembro de 2021, é uma gestora independente que preserva o legado de talentos que foram fundamentais para o sucesso da Corretora Singulare.	Seção 16. Informações Adicionais
Informações sobre o administrador	Com profissionais com mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro, a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, busca entender as necessidades únicas de cada cliente, oferecendo soluções personalizadas dentro da indústria de Fundos de Investimentos.	Seção 16. Informações Adicionais

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Riscos Relacionados a Política Governamental – 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.	<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 Relacionados a Fatores Macroeconômicos – Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor 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
3. Risco de Acontecimentos em Outros Países – O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no 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
4. Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas 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
5. Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pelo Fundo de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu	<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



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas.		

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Cada Cota corresponde a fração ideal do patrimônio líquido do Fundo, não é resgatável, tem a forma nominativa e escritural, confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens e corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2. Principais Características da Oferta
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado. <input type="checkbox"/> determinado.	Seção 16. Informações Adicionais
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos () dias do final da Oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2. Principais Características da Oferta
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não obstante o direito de preferência na subscrição de novas Cotas pelos Cotistas, os Cotistas, nos termos da Assembleia Geral, por unanimidade e sem quaisquer restrições, dispensaram o direito ao exercício do referido direito de preferência.	Seção 6. Informações sobre as Cotas Negociadas
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) Nova Cota.	Seção 8. Outras Características da Oferta
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão enviar ordem de investimento junto ao Coordenador Líder.	Seções 5. Cronograma e 6. Informações Sobre as Cotas Negociadas



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Como será feito o rateio?	Em caso de excesso de demanda, as condições de rateio serão aplicadas de forma igualitária e sucessiva a todos os Investidores.	Seção 8. Outras Características da Oferta
Como poderei saber o resultado do rateio?	Investidores serão comunicados até o Dia Útil anterior à Data de Liquidação.	Seções 5. Cronograma e 6. Informações Sobre as Cotas Negociadas
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de revogação da oferta ou não ocorrência de condições para a sua efetivação.	Seção 7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta
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. Informações Adicionais
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora:</p> <p>https://qitech.com.br/dtvm/ - Para acessar os documentos da Oferta neste site, clique em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “CL GUARULHOS II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clique em “Buscar” e localize a opção desejada;</p> <p>Gestor:</p> <p>https://www.gvatacama.com.br/fundos-sob-gestao-hidden/fii-cl-guarulhos-ii</p> <p>Coordenador Líder:</p> <p>https://qitech.com.br/dtvm/ - Para acessar os documentos da Oferta neste site, clique em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “CL GUARULHOS II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clique em “Buscar” e localize a opção desejada;</p> <p>CVM:</p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br - Para acessar os documentos da Oferta neste site, acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Registradas / Dispensadas”; clicar em “2025”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “Emissora” com “CL GUARULHOS II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, e, então, localizar a opção desejada; e</p>	Seção 14. Identificação das Pessoas Envolvidas



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
	<p>Fundos.NET, administrado pela B3:</p> <p>https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM - Para acessar os documentos da Oferta neste site, clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “CL GUARULHOS II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”; selecionar “CL GUARULHOS II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar a opção desejada.</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	A Oferta não contará com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3.	Capa do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Capa do Prospecto
Qual o período de reservas?	Não aplicável.	Seção 5. Cronograma
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável.	Seção 2. Principais Características da Oferta
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	19/12/2025	Seção 5. Cronograma
Qual a data da liquidação da oferta?	22/12/2025	Seção 5. Cronograma
Quando receberei a confirmação da compra?	Quando realizada a respectiva liquidação.	Seção 5. Cronograma
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 5. Cronograma

