

**LÂMINA DA OFERTA**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

CNPJ/MF nº 57.811.221/0001-67

**Informações Essenciais – Oferta Primária da Classe Única do  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

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**

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	<input checked="" type="checkbox"/> perda do crédito
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	<input checked="" type="checkbox"/> regulação
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	<input checked="" type="checkbox"/> macroeconômico
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	<input checked="" type="checkbox"/> concentração de carteira
<b>Aviso para ofertas sujeitas ao rito de registro automático</b>		<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.</b>

<b>1. Elementos Essenciais da Oferta</b>		<b>Mais informações</b>
<b>A. Valor Mobiliário</b>	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Capa e Seção 1 do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas no âmbito da Oferta, sendo que será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.	Capa e Seção 2 do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$100,00 (cem reais)	Capa e Seção 2 do Prospecto
a.3) Montante ofertado (= a.1 x a.2)	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)	Capa e Seção 2 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	Capa e Seção 8 do Prospecto
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas, ou seja, até R\$ 6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Cotas	Capa e Seção 8 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3	Capa e Seção 2 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
Código de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> código: SOF11 <input type="checkbox"/> N/A	Capa e Seção 2 do Prospecto
<b>B. Outras informações</b>		
Emissor	<b>Fundo de Investimento Imobiliário Sofia</b> , Classe Única	Capa e Seção 1 do Prospecto
Administrador	<b>SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> CNPJ nº 00.329.598/0001-67 <a href="https://www.seferinvestimentos.com.br/">https://www.seferinvestimentos.com.br/</a>	Capa e Seção 1 do Prospecto
Gestora	<b>ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> CNPJ nº 18.167.777/0001-00 <a href="https://acuracapital.com.br/">https://acuracapital.com.br/</a>	Capa e Seção 1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados pela Gestora, de forma ativa e discricionária, em: <b>(i)</b> imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica (" <b>Imóveis Alvo</b> "), por meio de aquisição destes Imóveis Alvo para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; <b>(ii)</b> indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de <b>(a)</b> ações ou cotas de sociedades de propósito específico (" <b>SPE</b> "), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; <b>(b)</b> cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; <b>(c)</b> cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; <b>(iii)</b> certificados de recebíveis imobiliários (" <b>CRI</b> "); e <b>(iv)</b> debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (" <b>Ativos Alvo</b> ").	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a Gestora.	A Acura Capital foi fundada em 2013 por grandes profissionais do mercado financeiro. Oferecendo um atendimento especializado para cada perfil de investidor, viabilizando soluções e produtos diferenciados no mercado de capitais, destinado a investidores Profissionais, Qualificados, Institucionais e <i>Family Office</i> .  Acura Capital possui uma estrutura completa que viabiliza a aquisição de investimentos para geração de valor a médio e	Seção 15 do Prospecto

	<p>longo prazo, com foco na preservação do patrimônio. A estratégia é construir portfólios <i>All Weather</i>, capazes de performar em todos os cenários.</p> <p>O time da Acura Capital é especializado em <i>legal claims</i>, fundos multimercado, estruturados, de renda variável e imobiliários, todos com longo <i>track error</i>, recentemente foram desenvolvidas estratégias de investimentos <i>offshore</i>.</p> <p>Atualmente o portfólio da Acura Capital é composto por 41 (quarenta e um) fundos sob gestão e cerca de R\$10.600.000.000,00 AUM.</p>	
Informações sobre a Administradora.	<p>Com sede atual em São Paulo, a Sefer Investimentos é uma das principais distribuidoras de valores mobiliários do país e se encontra devidamente autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil, conforme resolução do Conselho Monetário Nacional CMN nº 1.120 de 1.986.</p> <p>A empresa fornece um leque amplo de serviços essenciais para fundos de investimentos e para estruturação de produtos no mercado de capitais brasileiro, bem como serviços de pagamento dentro de ambiente liquidante (SPB).</p>	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<b>1. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:</b> o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente, o que pode prejudicar as atividades do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.	<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
<b>2. Riscos de crédito:</b> consiste no risco de devedores dos Ativos Alvo, inclusive do recebimento dos valores devidos pelos eventuais locatários do Fundo, não pagarem os valores devidos, o que poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>3. Risco de concentração:</b> não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de Ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.	<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
<b>4. Risco do modelo de negócio de geração distribuída:</b> O modelo de negócio de geração distribuída está sujeito a determinados riscos específicos dessa atividade, os quais devem ser avaliados como inerentes aos Ativos Alvo.	<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
<b>5. Risco jurídico e regulatório quanto a normas de geração distribuída:</b> O arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída	<input type="checkbox"/> Maior	<input checked="" type="checkbox"/> Maior

está sujeito às interpretações dadas pelas distribuidoras de energia elétrica. Não há como garantir a interpretação que será dada pela respectiva concessionária sobre a legislação aplicável, nem prever como essas interpretações poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Alvo.	<input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
---	---	--

<b>4. Principais informações sobre o valor mobiliário</b>		<b>Mais informações</b>
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado <input type="checkbox"/> determinado: data ou prazo, de acordo com o Regulamento do fundo	Capa e Seção 2 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após a publicação do Anúncio de Encerramento da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias 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 do Prospecto

<b>5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta</b>		<b>Mais informações</b>
<b>Participação na oferta</b>		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" 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.	Por se tratar da distribuição primária das Cotas da 1ª emissão do Fundo, o direito de prioridade não é aplicável.	Seção 2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Não aplicável.	
Como participar da oferta?	O Investidor poderá solicitar a reserva de Cotas do Fundo, indicando no(s) seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas e sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, observado o limite aplicável conforme artigo 56, da Resolução CVM 160.	Seção 8 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
Como será feito o rateio?	De forma igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores	Seção 8 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Termos de Aceitação da Oferta.	Seção 8 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de revogação da Oferta ou não ocorrência de condições para a sua efetivação.	Seções 7 e 11 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IR e IOF a depender das características do investidor e momento de investimento.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>(i) Administradora:</b>  <a href="https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/">https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/</a> (neste website clicar em "Prospecto");</p> <p><b>(ii) Gestora:</b> <a href="http://www.acuracapital.com.br">www.acuracapital.com.br</a> (neste website clicar em "Documentos da Oferta");</p> <p><b>(iii) Coordenador Líder:</b>  <a href="https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/">https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/</a> (neste website clicar em "Prospecto");</p> <p><b>(iv) CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise", selecionar "2024" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada);</p> <p><b>(v) B3:</b> <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste website 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 Sofia", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada);</p> <p><b>(vi) Fundos.NET,</b> administrado pela B3: <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).</p>	Seção 5 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	A Administradora.	Capa do Prospecto

<b>5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta</b>		<b>Mais informações</b>
<b>Participação na oferta</b>		
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá contratar os Participantes Especiais que formalizem sua adesão ao processo de distribuição das Cotas por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, a qual regulará a participação dos Participantes Especiais, para os assessorarem e/ou participarem da colocação das Cotas.	Seção 8 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8 do Prospecto
Qual o período de reservas?	O período de subscrição será na data de 25 de novembro de 2024	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio dos Atos de Aprovação da Oferta	Seção 6 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Após o Período de Subscrição, caso seja realizado o rateio no âmbito da Oferta, a data de divulgação do resultado do rateio dar-se-á no Dia útil posterior a Data do Procedimento de Alocação, prevista para 25 de novembro de 2024	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	25 de novembro de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de integralização	Seção 5 do Prospecto
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 do Prospecto

**A ADMINISTRADORA É RESPONSÁVEL PELA VERACIDADE, CONSISTÊNCIA, QUALIDADE, PRECISÃO E SUFICIÊNCIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA, DEVENDO O COORDENADOR LÍDER E AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES ESPECIAIS TOMAR TODAS AS CAUTELAS E AGIR COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER COM ATENÇÃO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 22 A 48 DO PROSPECTO, SENDO CERTO QUE A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.**

**OS INVESTIMENTOS NO FUNDO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, PELO CUSTODIANTE, POR SUAS PARTES RELACIONADAS OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**