

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ nº 57.811.221/0001-67

Código de negociação na B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"): SOFF11

FATO RELEVANTE

A **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA ("Classe")**, classe única de cotas constituída do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia sob a forma de condomínio fechado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 57.811.221/0001-67 ("**Fundo**"), a **SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.697, expedido em 07 de novembro de 2018 ("**Administradora**" ou "**Coordenador Líder**") e a **ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 6º andar, conjunto 601, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras na modalidade gestão profissional, por meio do Ato Declaratório nº 13.179, de 24 de julho de 2013 ("**Gestora**"), vêm a público comunicar aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral que a Administradora e Gestora aprovaram, em 18 de agosto de 2025, por meio de instrumento particular de alteração do regulamento do Fundo ("**Ato de Aprovação da Oferta**"), a realização da 3ª (terceira) emissão de novas cotas do Fundo ("**3ª Emissão**" e "**Cotas**", respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública primária, sob o rito de registro automático junto à CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Administrador, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**").

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais. As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O montante da Oferta é de **R\$250.000.097,76 (duzentos e cinquenta milhões e noventa e sete reais e setenta e seis centavos)**, sem considerar o custo de distribuição primária, representado por 2.419.668 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil e seiscentas e sessenta e oito) Cotas da Classe ("**Montante Inicial da Oferta**"), sendo que

o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo.

Cada Cota possui preço unitário de emissão de R\$103,32 (cento e três reais e trinta e dois centavos), sem considerar o custo de distribuição primária ("**Preço de Emissão**").

A Oferta contará com a cobrança de custo de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, quando da liquidação das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar o custo de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,05 (cinco centavos) por cada Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), sendo que cada Cota subscrita custará R\$103,37 (cento e três reais e trinta e sete centavos) aos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão acrescido do custo de distribuição primária ("**Preço de Subscrição**"), de forma que o Montante Inicial da Oferta considerando o custo de distribuição primária será equivalente a R\$250.121.081,16 (duzentos e cinquenta milhões, cento e vinte e um mil, oitenta e um reais e dezesseis centavos).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 51.660.000,00 (cinquenta milhões e seiscentos e sessenta mil reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**"), sem considerar o custo de distribuição primária. Desde que o Montante Mínimo da Oferta seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu pedido de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do pedido de subscrição, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o Procedimento para Restituição de Valores (conforme definido no Prospecto).

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de subscrição ou outro documento de aceitação da Oferta, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pela Gestora e pela Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

A Oferta é direcionada a Investidores Qualificados, que se enquadrem no Público-Alvo da Classe no Regulamento.

Direito de Preferência

Nos termos do artigo 1.1. do Anexo Descritivo I do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido), conforme indicada no cronograma abaixo, na subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data-Base ("**Direito de Preferência**").

A data base para a definição dos Cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão será data indicada via fato relevante, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 3ª Emissão a que cada um terá direito ("**Data-Base**").

O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo previsto no cronograma abaixo, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**").

O Cotista que possua 1 (uma) Cota do Fundo na Data-Base tem o direito de subscrever e integralizar 0,00031% do Montante Inicial da Oferta da 3ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção para o cálculo do Direito de Preferência de Cotas da 3ª Emissão, equivalente a 1 (uma) Cota da 3ª Emissão para cada 7,50093929605 Cotas da 3ª Emissão ("**Fator de Proporção**"), a ser aplicado sobre o número de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo detidas por cada Cotista na Data-Base.

Caso a quantidade de Cotas da 3ª Emissão a cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas

decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 3ª Emissão fracionadas. Os Cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, de acordo com os termos aprovados no Ato de Aprovação da Oferta.

Os Cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, de acordo com os termos aprovados no Ato de Aprovação da Oferta.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante o Escriturador, respeitados os prazos previstos no cronograma abaixo, quais sejam: os Cotistas deverão utilizar os canais e telefones indicados a seguir: custodia@seferinvestimentos.com.br ; +55 (11) 3113-0060.

Os Cotistas deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não desejam condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à distribuição do Montante Inicial da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas da 3ª Emissão indicadas pelo Cotista no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Montante Inicial da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Montante Inicial da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Montante Inicial da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão indicada no ato de exercício do Direito de Preferência; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à colocação do Montante Inicial da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas da 3ª Emissão atingir o Montante Inicial da Oferta. Assim, caso o Montante Inicial da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

A liquidação dos pedidos de subscrição ou das ordens de investimento realizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma abaixo ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**"), em moeda corrente nacional ou por meio da entrega de bens e direitos, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras do Escriturador.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas da 3ª Emissão nas Datas de Liquidação, não haverá prazo adicional para liquidação das ordens de investimento junto ao Escriturador, de modo que o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas da 3ª Emissão e estas serão canceladas.

Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Montante Inicial da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, o detentor dos recibos terá devolvidos os valores já liquidados conforme o Procedimento de Restituição de Valores.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao

exercerem o Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Montante Inicial da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à colocação do Montante Inicial da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, conforme Procedimento de Restituição de Valores. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência.

Destinação dos Recursos

Aquisição de ativos previstos na política de investimentos do Fundo, conforme o Regulamento e o Anexo Descritivo, a critério da Administradora e da Gestora.

Cronograma

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data P revista ⁽¹⁾ (2)
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	19 de agosto de 2025
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	19 de agosto de 2025
3	Início das apresentações a potenciais investidores	19 de agosto de 2025
4	Registro da Oferta	20 de agosto de 2025
5	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	20 de agosto de 2025
6	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência no Escriturador (Data-Base)	22 de agosto de 2025
7	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e Início do Período de Subscrição	26 de agosto de 2025
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	01 de setembro de 2025
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	02 de setembro de 2025
10	Divulgação do comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	03 de setembro de 2025
11	Data de realização do Procedimento de Alocação	03 de setembro de 2025
12	Data de Início das Liquidações	04 de setembro de 2025

13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	10 de fevereiro de 2026
-----------	--	-------------------------

- (1) *As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.*
- (2) *Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição de Cotas deverá ser realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início. Conforme consta do item 8.4, na página 58 do Prospecto, a Data de Liquidação poderá ser antecipada, mediante divulgação de comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do evento, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora. 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, veja o item "**Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta**" na página 53 do Prospecto.*

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRESENTE 3ª EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA PRESENTE 3ª EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, PROSPECTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, o Administrador, o Gestor ou a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, conforme descrito no Prospecto Preliminar.

São Paulo, 19 de agosto de 2025.



sefer
INVESTIMENTOS
COORDENADOR LÍDER

sefer
INVESTIMENTOS
ADMINISTRADORA


ACURA CAPITAL
GESTORA


**FRANCO
LEUTEWILER
HENRIQUES**
ADVOGADOS

**ASSESSOR LEGAL DA
OFERTA**