

LÂMINA DA OFERTA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ/MF nº 57.811.221/0001-67

Informações Essenciais – Oferta Primária da 3ª (Terceira) Emissão 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

Risco de	☒ perda do principal	☒ perda do crédito
	☒ responsabilidade ilimitada	☒ regulação
	☒ falta de liquidez	☒ macroeconômico
	☒ produto complexo	☒ concentração de carteira
Aviso para ofertas sujeitas ao 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 e Seção 1 do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	2.419.668 (dois milhões, quatrocentas e dezenove e seiscentos mil e sessenta e oito) Cotas no âmbito da Oferta, sendo que será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.	Capa e Seção 2 do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 103,32 (cento e três reais e trinta e dois centavos), sem considerar o Custo de Distribuição Primária (" Preço de Emissão "), ou R\$ 103,37 (cento e três reais e trinta e sete centavos), considerando a soma do Preço de Emissão acrescido do Custo de Distribuição Primária (" Preço de Subscrição ").	Capa e Seção 2 do Prospecto
a.3) Montante ofertado (= a.1 x a.2)	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.	Capa e Seção 2 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	Capa e Seção 8 do Prospecto
a.5) Lote adicional	Não	Capa e Seção 8 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
Qual mercado de negociação?	Não aplicável. As eventuais transferências de Cotas ocorrerão de forma escritural.	Capa e Seção 2 do Prospecto
Código de negociação	☒ código: SOFF11 ☐ N/A	Capa e Seção 2 do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário Sofia , Classe Única	Capa e Seção 1 do Prospecto
Administrador	SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 00.329.598/0001-67 https://www.seferinvestimentos.com.br/	Capa e Seção 1 do Prospecto
Gestora	ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 18.167.777/0001-00 https://acuracapital.com.br/	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: (i) imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica (" Imóveis Alvo "), 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; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (" SPE "), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) 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; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (" CRI "); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (" Ativos Alvo ").	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	Seção 15 do Prospecto

	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 longo prazo, com foco na preservação do patrimônio. A estratégia é construir portfólios <i>All Weather</i>, capazes de performar em todos os cenários. 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>. Atualmente o portfólio da Acura Capital é composto por 57 (cinquenta e sete) fundos sob gestão e cerca de R\$25.000.000.000,00 AUM.	
Informações sobre a Administradora.	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. 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).	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Riscos de crédito: 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
3. Risco de concentração: 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.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco do modelo de negócio de geração distribuída: O modelo de negócio de geração distribuída está sujeito a determinados riscos	☐ Maior ☒ Média	☒ Maior ☐ Médio

específicos dessa atividade, os quais devem ser avaliados como inerentes aos Ativos Alvo.	☐ Menor	☐ Menor
5. Risco jurídico e regulatório quanto a normas de geração distribuída: O arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída está sujeito às interpretações dadas pelas distribuidoras de energia elétrica, não havendo como garantir a interpretação dada pela respectiva concessionária, nem prever como essas poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Alvo.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ 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, 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	☒ indeterminado ☐ determinado: data ou prazo, de acordo com o Regulamento do fundo	Capa e Seção 2 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após a publicação do Anúncio de Encerramento da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta. ☐ parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☒ Investidores Profissionais ☒ Investidores Qualificados ☐ Público em geral	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, conforme aplicação do Fator de Proporção, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 3ª (Terceira) Emissão.	Seção 2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Não aplicável.	

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
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
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	(i) Administradora: https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/ (neste <i>website</i> clicar em "Prospecto"); (ii) Gestora: www.acuracapital.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Documentos da Oferta"); (iii) Coordenador Líder: https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/ (neste <i>website</i> clicar em "Prospecto"); (iv) CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise", selecionar "2025" 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);	Seção 5 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	A Administradora.	Capa do Prospecto
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	☒ Melhores esforços ☐ Garantia Firme	Seção 8 do Prospecto

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	☐ Compromisso de Subscrição	
Qual o período de reservas?	O período de subscrição será entre a data de 26 de agosto de 2025 e 03 de setembro de 2025.	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?	Caso seja realizado o rateio no âmbito da Oferta, a data de divulgação do resultado do rateio dar-se-á na Data do Procedimento de Alocação, prevista para 03 de setembro de 2025.	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	1ª (primeira) data de liquidação será em 04 de setembro de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Nas datas de liquidação.	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 19 A 44 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.