



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO OCTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 44.680.435/0001-08

Código ISIN: BROCRECTF001

Código de Negociação na B3: OCRE11

Classificação ANBIMA: Papel Híbrido Multicategoria Gestão Ativa

No montante de até

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/419, em 17 de dezembro de 2025.

MAX CAPITAL MARKETS LTDA., sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 21.391, de 31 de outubro de 2023, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14401, conjunto 601, bloco Torre Tarumã C2, Edifício Parque da Cidade, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.187/0001-83 ("Coordenadora Líder") comunica o início, na presente data, da oferta pública de até 1.000.000 (um milhão) de cotas da 3ª (terceira) emissão ("Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente) do **OCTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 44.680.435/0001-08 ("Oferta" e "Fundo" respectivamente), administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19 andar, conj. 194, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09 ("Administrador"), em série única, todas nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor de Emissão por Cota"), fixado com base na combinação do valor de mercado das cotas em 30 de outubro de 2025, o valor patrimonial das cotas em 30 de outubro de 2025 e as perspectivas de rentabilidade do Fundo, perfazendo o valor total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (abaixo definido) ("Valor da Oferta").

A Oferta será realizada no Brasil, com melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do Artigo 11 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores"), observados os termos abaixo, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro

de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM nº 175/22"), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM nº 160/22"), sob coordenação da Coordenadora Líder.

Caso seja distribuído o Valor da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de até R\$ 5,00 (cinco reais) por Cota, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Valor de Emissão por Cota já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o valor mínimo, em moeda corrente nacional, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ("Valor Mínimo"), equivalente a 10.000 (dez mil) Cotas, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/22 ("Distribuição Parcial"), sendo que, uma vez atingido o Valor Mínimo, a Coordenadora Líder poderá decidir por reduzir o Valor da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Valor Mínimo e o Valor da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73, §3º da Resolução CVM nº 160/22. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de Rendimentos (conforme definido abaixo), no prazo informado em comunicado ao mercado, a ser oportunamente divulgado pelo Administrador. Na hipótese de Distribuição Parcial da 3ª Emissão, o saldo das Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Os Durante o período em que os recibos das Cotas da 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos, consistentes no menor valor entre: (a) 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação da a Taxa DI; e (b) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva data de liquidação ("Rendimentos").

As Cotas da 3ª Emissão (incluindo aquelas objeto de Direito de Preferência) serão subscritas através da assinatura dos documentos de aceitação da Oferta ("Documentos de Aceitação da Oferta") pelos Investidores e/ou pelos Cotistas que exercerão seus Direito de Preferência, os quais deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, sob a coordenação da Coordenadora Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso. As Cotas deverão ser integralizadas: **(i)** em moeda corrente a medida em que o Fundo identifique oportunidades de investimento ou identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, quando a Gestora, em conjunto com o Consultor Especializado, comunicarão tal fato à Administradora para que esta realize uma chamada de capital ao Investidor e/ou Cotista ("Chamada de Capital"), sendo que as chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os cotistas, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que

os cotistas adotem as providências necessárias para realização das operações de integralização das cotas. As Chamadas de Capital necessárias para a integralização da totalidade das Cotas da 3ª Emissão subscritas pelos Investidores ou Cotistas, conforme aplicável, serão realizadas no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta; ou **(ii)** à vista, com créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições (abaixo definidas), os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento em montante equivalente ao respectivo crédito detido contra o Fundo ou que seja suficiente para o atingimento do Valor da Oferta, desde que referidos créditos sejam devidos pelo Fundo na respectiva data de liquidação da ordem de investimento. A integralização das Cotas objeto das Aquisições deverá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.

Os recursos líquidos a serem obtidos com a 3ª Emissão, quando efetivamente revertidos para o Fundo serão aplicados (i) de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrito nos documentos da Oferta, e (ii) para aquisições estratégicas que obedeçam a Política de Investimentos do Regulamento, que venham a ser negociadas e celebradas pela Administradora, em conjunto com a **VECTOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), e estejam alinhadas com as estratégias definidas pela Administradora e pela Gestora como mais vantajosas para o Fundo ("Aquisições"). No caso do item (ii) acima, deverá ser observada a possibilidade de integralização das Cotas da 3ª Emissão com créditos detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições.

Nos termos do (i) do item 5.5 do anexo descritivo do Regulamento, a 3ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), 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 19 de dezembro de 2025 ("Data Base").

A realização da 3ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram deliberados e aprovados por meio da "*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 3ª Emissão do Octo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" formalizada em 04 de dezembro de 2025 ("Ato de Aprovação").

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1.	Registro da Oferta na CVM	17/12/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início e do Fato Relevante sobre Fator de Proporção do Direito de Preferência	17/12/2025
3.	Data Base do Direito de Preferência	22/12/2025
4.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	29/12/2025

5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	12/01/2026
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	13/01/2026
7.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	13/01/2026
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito Preferência	14/01/2026
9.	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	15/01/2026
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Coordenadora Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Os recibos de Cotas se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser negociadas na B3, observadas as restrições à negociação das Cotas em mercado secundário, prevista no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM nº 160/22. A data da efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos e será definida no formulário de liberação a ser divulgado ao mercado.

I. OBTENÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais esclarecimentos a respeito desta distribuição, do Regulamento, dos demais documentos da Oferta, incluindo mas não se limitando ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento, do Fundo e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição poderão ser obtidas junto à Coordenadora Líder, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores e no Fundos.NET, nos seguintes websites:

Informações adicionais sobre a Oferta, inclusive sobre o exercício do Direito de Preferência, estão disponíveis nos documentos da Oferta disponíveis para consulta nos seguintes *websites*:

- Administradora: <https://idsf.com.br/fundo/?fundo=OCTO-FUNDO-DE-INVESTIMENTO-IMOBILI%C3%81RIO/> - neste website, localizar o OCTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA e acessar os documentos da Oferta;

- **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> - neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Consulta de Informações" sob "Ofertas rito automático Resolução CVM 160", pesquisar por "Octo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" no campo "Emissor", e, então, localizar o documento requerido;
- **Coordenadora Líder:** <https://maxcapitalmarkets.com.br/emissoes/ofertas-publicas-em-andamento/> - neste website, localizar o OCTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA e acessar os documentos da Oferta;
- **B3:** www.b3.com.br - na página principal, clicar em "Produtos e Serviços", clicar "Soluções para Emissores", clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", clicar em "Oferta em Andamento", clicar em "Fundos", selecionar "Octo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada " e, então, localizar o documento requerido; e
- **Fundos.NET:** <http://www.cvm.gov.br> - na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "OCTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", acessar "Octo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar o documento requerido.

Informações adicionais sobre a Oferta poderão ser obtidas com a CVM ou com Coordenador Líder, nos endereços mencionados acima.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou nos Documentos da Oferta.

II. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimentos do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo e está exposto, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM

nº 175/22, que pode ser obtido nos endereços indicados acima.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administrador, do Gestor, do Distribuidor, do Custodiante, do Coordenador Líder, de qualquer empresa pertencente aos seus respectivos conglomerados financeiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175/22.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.

A data deste Anúncio de Início é 17 de dezembro de 2025.

Coordenadora Líder

Gestora



Assessoria Legal

