ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO CENTRO LOGÍSTICO RIO CLARO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.145.927/0001-00

Tipo ANBIMA: FII Tijolo Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Logístico

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/444, em 30 de dezembro de 2025*

***concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO CENTRO LOGÍSTICO RIO CLARO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas do **CENTRO LOGÍSTICO RIO CLARO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 64.145.927/0001-00 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora ("Administradora"), a **CAPITÂNIA INVEST S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, Edifício Torre Norte, 3º andar, conjunto 31, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.274.010/0001-76, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 7.245, de 03 de junho de 2003, na qualidade de gestora da carteira de ativos da Classe ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de até 10.000.000 (dez milhões) de cotas da Classe, todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas"), da 1ª (primeira) emissão da Classe, todas com valor nominal unitário de R$10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo a Oferta o montante total de até:

R$ 100.000.000,00*

(cem milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "a", da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Centro Logístico Rio Claro Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" celebrado em 22 de dezembro de 2025, o qual aprovou, dentre outros, os termos e condições da Oferta ("Ato de Aprovação da Oferta").

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [(1)]
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	30/12/2025
2	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/06/2026

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. 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.*

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, assim como os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão, divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* abaixo indicados:

- **Administradora**: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* procurar por "Fundos BTG Pactual", em seguida "*CENTRO LOGÍSTICO RIO CLARO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA*", selecionar "Classes", "Documentos da Oferta" e então selecionar a opção desejada);

- **Coordenador Líder**: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* procurar por "Fundos BTG Pactual", em seguida "*CENTRO LOGÍSTICO RIO CLARO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA*", selecionar "Classes", "Documentos da Oferta" e então selecionar a opção desejada);

- **Gestora:** https://capitaniafii.com.br (neste *website* clicar em "Fundos Imobiliários", depois em "CPTS11" e, então, clicar em "*CENTRO LOGÍSTICO RIO CLARO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA*" e localizar a opção desejada); e

- **CVM**: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas Rito Automático

Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Centro Logístico Rio Claro Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e localizar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados acima.

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.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, 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 PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A data deste Anúncio de Início é de 30 de dezembro de 2025.

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA