ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

CAATIVA CACAU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.952.986/0001-10

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0QWUCTF003

Tipo ANBIMA: Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa

Segmento Anbima: Residencial

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/406, EM 09 de novembro de 2026*

***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 na Resolução CVM 160, o **CAATIVA CACAU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 63.952.986/0001-10 ("**Fundo**"), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("**Administrador**"), a **PRADA ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Tenente Negrão, nº 140, conjunto 141, Itaim Bibi, CEP 04530-030, inscrita no CNPJ sob o nº 11.468.803/0001-91, credenciada pela CVM, conforme Ato Declaratório, n° 11.195, de 28 de julho de 2010 ("**Gestor**", em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "**Ofertantes**"), em conjunto com **PRADA ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, acima qualificada, 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, inicialmente, até 859 (oitocentos e cinquenta e nove) cotas, com preço unitário de emissão de R$ 1.135,04074505 (Um mil, cento e trinta e cinco reais e quatro milhões, setenta e quatro mil, quinhentos e cinco centésimos de milionésimos de real.) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de, inicialmente, até

R$ 975.000,00 *

(Novecentos e setenta e cinco mil reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido nos documentos da Oferta e/ou do Fundo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido nos documentos da Oferta e/ou do Fundo).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, realizada nos termos da Resolução da CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído nos documentos da oferta e engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	13/11/2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	13/11/2026
3	Data de 1º integralização da Oferta	19/11/2026 (tentativo)
4	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

(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. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização dos documentos da Oferta.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administrador: https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/** (neste website, clicar em "Caativa Cacau", selecionar "Documentos" e, então, selecionar a opção desejada);
- **Coordenador Líder: https://pradabr.com.br/2022**;
- **Gestor: https: //pradabr.com.br/2022**;
- **CVM: https://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", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Caativa Cacau Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada); e
- **Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br** (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Caativa Cacau Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

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

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

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

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

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É 13 de novembro de 2026.

COORDENADOR LÍDER

PRADA ASSESSORIA

GESTOR

PRADA ASSESSORIA

ADMINISTRADOR

OLIVEIRA TRUST