

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO –IMOBILIÁRIO SOFIA



CNPJ nº 57.811.221/0001-67



No montante de, inicialmente, até
R\$ 25.000.000,00
(vinte e cinco milhões de reais)



CÓDIGO ISIN DAS COTAS: BRSOFFCTF009
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: SOFF11
REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº



CVM/SER/AUT/FII/PRI/2024/319, EM 14 DE NOVEMBRO DE 2024

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: MANDATO "MULTISTRATÉGIA"; SUBCLASSIFICAÇÃO "NÃO APLICÁVEL"; TIPO DE GESTÃO "ATIVA"; SEGMENTO: "OUTROS"

Nos termos do disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA** ("**Classe**"), classe única de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 57.811.221/0001-6; **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 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, na qualidade de administradora fiduciária da Classe e intermediária líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Administradora**" ou "**Coordenadora Líder**"); e **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 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, na qualidade de gestora da Classe ("**Gestora**"), comunicam, na data deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), o início da oferta pública primária de distribuição, sob rito automático, de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas da 1ª (primeira) emissão Classe ("**Cotas**"), com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo a oferta o montante total de, inicialmente, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("**Oferta**").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**"), sem considerar a Taxa 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.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentas) Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pela Classe até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e a Gestora e a Cogestora, equivalentes a R\$ 6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 6.278.750,00 (seis milhões, duzentos e setenta e oito mil e setecentos e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 31.250.000,00 (trinta e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 31.393.750,00 (trinta e um milhões, trezentos e noventa e três mil e setecentos e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 312.500 (trezentas e doze mil e quinhentas) Cotas.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ (2)
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	14 de novembro de 2024
2	Registro da Oferta	14 de novembro de 2024
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	14 de novembro de 2024
4	Início do Período de Subscrição	25 de novembro de 2024
5	Encerramento do Período de Subscrição	25 de novembro de 2024
6	Data de realização do Procedimento de Alocação	25 de novembro de 2024
7	Data de divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	25 de novembro de 2024
8	Data de Liquidação da Oferta	25 de novembro de 2024
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	23 de maio de 2025

⁽¹⁾ 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 Novas Cotas.

(2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: <https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/> (neste website clicar em "Prospecto");

Gestora: www.acuracapital.com.br (neste website clicar em "Documentos da Oferta");

Coordenador Líder: <https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/> (neste website clicar em "Prospecto");

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 em Análise", selecionar "2024" 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 "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada);

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" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

São Paulo, 14 de novembro de 2024

Coordenador Líder



Administradora



Gestora



Assessor Legal da Oferta

