

ANÚNCIO DE INÍCIO
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CLASSE ÚNICA DA 3ª EMISSÃO DE
COTAS DO

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 51.710.043/0001-00

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRLAFICTF007

Registro da Oferta na CVM sob o nº SRE/0986/2025, em 08 de abril 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 artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais aplicáveis, o **LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no **CNPJ sob o nº 51.710.043/0001-00** (“**Fundo**”), a **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04795-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-75, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 1994, de maio de 1992, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“**Administrador**”), **OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.120, cj. 42, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.132/0001-65, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 18.626 de 9 de abril de 2021, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, na qualidade de gestor da carteira da (“**Gestor**”) e **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04795-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-75, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 1994, de maio de 1992, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de no mínimo 20.000 (vinte mil) cotas e no

máximo 205.000 (duzentas e cinco mil) cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Cotas**”), cujas características estão descritas no Regulamento (“**Novas Cotas**”) na data deste Anúncio de Início, no valor de R\$ 113,00 (cento e treze reais) cada Nova Cota, considerando a taxa de Distribuição e Estruturação (conforme definido na Ata de Assembleia de Cotistas), no valor de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos) por cada Nova Cota, na data da primeira subscrição e integralização das Cotas, perfazendo o valor total de:

R\$ 23.165.000,00

(VINTE E TRÊS MILHÕES E CENTO E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem	Eventos	Data Prevista (1)(2)(3)
1	Divulgação deste Fato Relevante e Registro Automático da Oferta junto à CVM	08/04/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e disponibilização do Prospecto	08/04/2025
3	Data de Corte do Direito de Preferência no Administrador/Escriturador	11/04/2025
4	Início do exercício do Direito de Preferência e de sua Cessão no Administrador/Escriturador e B3	17/04/2025
5	Encerramento da Possibilidade de Cessão do Direito de Preferência no Administrador/Escriturador	29/04/2025
6	Encerramento do exercício do Direito de Preferência e B3	02/05/2025
7	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	05/05/2025
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3	06/05/2025
9	Comunicado do Encerramento do Direito de Preferência	07/05/2025
10	Início do Período de Distribuição	27/05/2025
11	Data Máxima para Liquidação da Oferta	01/10/2025
12	Data Máxima para o Encerramento do Período de Distribuição	02/10/2025
13	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	03/10/2025

(1) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, em comum acordo com o Gestor, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Gestores e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Subscrição, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.*

(2) *Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.*

(3) *A data máxima para encerramento da Oferta considera o prazo para distribuição das Cotas de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo que (a) caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, em comum acordo com os Gestores, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta, ou (b) se atingido o Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada em referido momento.*

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Informações adicionais sobre o Fundo, a Classe e a Oferta poderão ser obtidas com o Coordenador Líder e a CVM, bem como nas páginas do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, do Administrador, do Gestor, da CVM e da B3 nas seguintes páginas da rede mundial de computadores.

(i) Administrador:

https://www.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,401+Lavoura_I_Fiagro_Imobiliario.html

(ii) Gestor: www.obycapital.com.br

(iii) **Coordenador Líder:**

https://www.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,401+Lavoura_I_Fiagro_Imobiliario.html

(iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Cotas de FII" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", pelo nome do Fundo, bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Oferta, e, então, localizar os documentos da Oferta);

(v) **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 "LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO; e (vi) **Fundos.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO", acessar "BRC-II Fundo de Investimento Imobiliária", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Início" e/ou "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

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 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 OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, 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 e do Anexo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo, a Classe e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador mantenha 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 Administradora e do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

São Paulo, 08 de abril de 2025.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL

