

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª 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\$250.000.097,76

(duzentos e cinquenta milhões e noventa e sete reais e setenta e seis centavos)



REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº [=], EM [=] DE [=] DE [=]



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; representada por **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 por **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 2.419.668 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil e seiscentas e sessenta e oito) cotas da 3ª (terceira) emissão da Classe ("**Cotas**"), com preço unitário de emissão de R\$ 103,32 (cento e três reais e trinta e dois centavos) por Cota, sem considerar o Custo de Distribuição Primária, perfazendo a oferta o montante total de, inicialmente, R\$250.000.097,76 (duzentos e cinquenta milhões e noventa e sete reais e setenta e seis centavos) ("**Oferta**").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$51.660.000,00 (cinquenta e um milhões, seiscentos e sessenta mil reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**"), sem considerar o Custo 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.

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	19 de agosto de 2025
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar	19 de agosto de 2025
3	Início das apresentações a potenciais investidores	19 de agosto de 2025
4	Registro da Oferta	20 de agosto de 2025
5	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	20 de agosto de 2025
6	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência no Escriturador (Data-Base)	22 de agosto de 2025
7	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e Início do Período de Subscrição	26 de agosto de 2025
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	01 de setembro de 2025
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	02 de setembro de 2025
10	Divulgação do comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	03 de setembro de 2025
11	Data de realização do Procedimento de Alocação	03 de setembro de 2025
12	Data de Início das Liquidações	04 de setembro de 2025
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	10 de fevereiro de 2026

⁽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 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

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo 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/area-do-investidor/> (neste website clicar em "Prospecto");

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

Coordenadora Líder: <https://www.seferinvestimentos.com.br/area-do-investidor/> (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 "2025" 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);

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

Coordenador Líder



Administradora



Gestora



Assessor Legal da Oferta

