

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA
SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 67.223.988/0001-29)

Tipo ANBIMA: **Papel** | Subclassificação: **Fundos** | Gestão: **Definida** | Segmento: **Multicategoria**

Código ISIN – Subclasse A: [●]

Código ISIN – Subclasse B: [●]

Código de Negociação na B3 – Subclasse A: **6773726SBA**

Código de Negociação na B3 – Subclasse B: **6773726SBB**

Registro da Oferta nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/228**, em 3 de julho 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 no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **CF4 FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 67.223.988/0001-29 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora da Classe (“Administradora”) e a **CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre A, 5º andar, conjunto 52, sala 05, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 29.976.481/0001-57, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 16.525, de 06 de agosto de 2018, na qualidade de gestora da Classe (“Gestora” e, em conjunto com a Classe e a Administradora, as “Ofertantes”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, 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, realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), no montante de, inicialmente, 120.000 (cento e vinte mil) cotas (“Cotas”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido abaixo), da subclasse A e/ou da subclasse B (“Subclasse A”, “Subclasse B”, respectivamente e, em conjunto, as “Subclasses”) da Classe, em sistema de vasos comunicantes (“Sistema de Vasos Comunicantes”), em que a quantidade de Cotas da Subclasse A e/ou de Cotas da Subclasse B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas da Subclasse A e/ou de Cotas da Subclasse B, conforme aplicável (“Oferta Cotas A” e “Oferta Cotas B”, respectivamente e, em conjunto, “Oferta”), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota (“Preço de Emissão”). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 39,50 (trinta e nove reais e cinquenta centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”). O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Oferta. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição. A Oferta será realizada no montante de, inicialmente:

R\$ 120.000.000,00*

(cento e vinte milhões de reais)

(“**Montante Inicial da Oferta**”)

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); e (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que subscrita a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), com base no Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 30.000.000 (trinta milhões de reais) correspondente a 30.000 (trinta mil) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta, observado o Sistema de Vasos Comunicante, sendo que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 (“B3” e “Balcão B3”, respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos da B3 (“Fundos 21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A integralização das Cotas do Fundo DI deverá ser realizada pelos Investidores Subclasse A, conforme consta nos seus respectivos Documentos de Aceitação, conforme definições constantes do Prospecto.

As Cotas da Oferta A e da Oferta B serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático, perante a CVM, nos termos 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 “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única de Cotas do CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto 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) (2) (3)}
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto e da Lâmina	03/07/2026
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	06/07/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/07/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/08/2026
5	Data de realização do Procedimento de Alocação Data de Subscrição das Cotas	04/08/2026
6	Data de Liquidação das Cotas do Fundo DI	05/08/2026
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/12/2026

- (1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160.
- (2) 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, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina.
- (3) Por se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas de fundo recém-constituído, não há cotistas anteriores à Oferta e, portanto, não há direito de preferência na subscrição das Cotas. Os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores serão acatados observados o Procedimento de Alocação, o Sistema de Vasos Comunicantes, a possibilidade de Distribuição Parcial (desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta) e os limites aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas na hipótese de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco “Risco relativo ao Sistema de Vasos Comunicantes” descrito no Prospecto.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DO PROSPECTO

Este Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Eventuais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nos mesmos *websites*, indicados abaixo:

- **Administradora**
<https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios> (neste *website* clicar em “Ofertas”, procurar pelo Fundo e clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);
- **Coordenador Líder**
www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois em “Oferta Pública”, em seguida em “Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única de Cotas do CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora**
<https://www.catuaiasset.com.br/fundos> (neste *website*, buscar pelo nome do Fundo e, então, clicar no documento desejado);
- **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 “CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de 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)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar e acessar “CF4 Feeder Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, selecionar “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora, à CVM ou no sistema Fundos.NET, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO DA CLASSE, DA RESOLUÇÃO CVM 175 E DA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

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, DA CLASSE E DAS SUBCLASSES, NEM SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO E NO ANEXO DA CLASSE.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SUBCLASSE A, A SUBCLASSE B, A CLASSE, O FUNDO, 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 ACIMA, NA LÂMINA E NO PROSPECTO.

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

A data deste Anúncio de Início é de 03 de julho de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

