

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DAS SUBCLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA CLASSE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

FATOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.323.806/0001-78

Classificação ANBIMA: Papel – Gestão Ativa - Híbrido

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/245, obtido em 28 de agosto de 2025

Nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), o **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, CEP 04.530-001, e inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 33.644.196/0001-06 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o .341, expedido em 30 de maio de 1997, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administradora fiduciária do **FATOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial e com classe única, inscrito no CNPJ sob o nº 62.323.807/0001-12 (“Fundo”), e na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder” e “Administrador”), e a **FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997 (“Gestora”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de inicialmente, até R\$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), observado que, com relação à Subclasse de Cotas Seniores, o montante total da Oferta será de inicialmente, até R\$ 74.700.000,00 (setenta e quatro milhões e setecentos mil reais), correspondente a até 74.700 (setenta e quatro mil e setecentas) Cotas Seniores, considerando o Preço por Cota (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores”), enquanto com relação à Subclasse de Cotas Subordinadas, o montante total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 8.300.000,00 (oito milhões e trezentos mil de reais), correspondente a até 8.300 (oito mil e trezentas) Cotas Subordinadas, considerando o Preço por Cota (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores” e, quando em conjunto com o Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores, “Montante Total das Ofertas”), todas nominativas e escriturais e série única da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente)), a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), ao preço por Cota de

R\$ 1.000 (mil reais) ("Preço por Cota"), o qual será fixo até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

A Oferta consistirá na distribuição primária das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM ocorreu sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Seniores está condicionada à subscrição de, no mínimo, 1.000 (mil) Cotas Seniores, totalizando R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) considerando o Preço por Cota ("Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores"). Por sua vez, a realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Subordinadas está condicionada à subscrição de, no mínimo, 100 (cem) Cotas Subordinadas, totalizando R\$ 100.000,00 (cem mil reais) considerando o Preço por Cota ("Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas") e, quando denominado em conjunto e indistintamente com o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores, tão somente o "Montante Mínimo da Oferta").

O Preço por Cota já considera o custo unitário de distribuição em montante equivalente a R\$ 12,75 (doze reais e setenta e cinco centavos) do Preço por Cota, a ser paga pelo Fundo ("Custo Unitário de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo.

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi submetida ao registro sob o rito de registro automático perante a CVM em 27 de agosto de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/245, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes, e será destinada a investidores profissionais, nos termos da regulamentação vigente.

Adicionalmente, o Fundo e a Oferta serão registrados na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA.

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Evento	Data ⁽¹⁾ ⁽²⁾
Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	28/08/2025
Data da Primeira Liquidação da Oferta	15/09/2025
Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	24/02/2026

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder.

⁽²⁾ Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. 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 nos Meios de Divulgação.

3. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder/Administradora, da Gestora, da CVM, e no sistema Fundos.NET, nos seguintes websites ("Meios de Divulgação"):

Coordenador Líder/Administrador: <https://banco.fator.com.br/administracao-fiduciaria/> (Neste website, localizar "FATOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" a opção desejada);

Gestora: <https://far.fator.com.br/nossos-fundos/> (Neste website, localizar "FATOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" a opção desejada);

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160", selecionar "Consulta de Informações", clicar em "Valor Mobiliário" e selecionar "Cotas de FII", clicar em "FATOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar o a opção desejada);

B3/Fundos.NET:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1> (clicar em "EXIBIR FILTROS", selecionar "Fundo Imobiliário" no campo "Tipo de Fundo", digitar o nome do Fundo, clicar em "FATOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", em "Categoria" clicar em "Oferta Pública de Distribuição de Cotas", clicar em "Filtrar", e, então, localizar a opção desejada).

4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Regulamento.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NOS TERMOS DO ART. 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER/ADMINISTRADOR, COM A GESTORA E/OU NA CVM.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE DAS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA.

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

28 de agosto de 2025

Coordenador Líder

Administrador

Gestora

Assessor Legal

fator 

fator 

fator 

FREITASLEITE 