

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.700.460/0001-42

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/386, em 28 de novembro de 2025
pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160

Código ISIN das Cotas do Fundo nº BR0QJFCTF001

Código do Ativo em Balcão: 6454225UN1

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão: Ativa

Segmento ANBIMA: Outros

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, nos termos do disposto na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), comunica, por meio deste, o início da oferta pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO ENERGIA REAL FUND** de INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob o nº 63.700.460/0001-42 (“**Oferta**” e “**Classe**”, respectivamente), realizada segundo o rito de registro automático, nos termos do Artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, para distribuição de até 355.000 (trezentas e cinquenta e cinco mil) cotas, em série única, nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo, todas com valor unitário, para fins de subscrição e integralização de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem considerar o custo unitário de distribuição, perfazendo o montante total de até R\$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”).

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS HAVENDO PROSPECTO PARA SUA REALIZAÇÃO.

O Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora, convidou a seguinte instituição financeira, devidamente habilitada para prestar os serviços de distribuição pública de valores mobiliários, para participar da distribuição da Oferta: **EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 7º andar (parte), conjunto 72, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 47.965.438/0001-78 (“**Instituição Participante**”).

Será admitida a distribuição parcial das cotas, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à colocação da quantidade mínima de 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“**Montante Mínimo da Oferta**”).



A Oferta tem como público-alvo exclusivamente investidores qualificados, definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito automático, nos termos do artigo 26, *caput*, VI, “b”, da Resolução CVM nº 160, não se sujeitando à análise prévia da CVM.

CRONOGRAMA DA OFERTA

O cronograma tentativo das etapas da Oferta encontra-se a seguir:

	Etapa	Data ^{(1) (2)}
1.	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM e Data de Obtenção do Registro Automático na CVM	28/11/2025
2.	Divulgação deste Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina	28/11/2025
3.	Início do primeiro Período de Subscrição	05/12/2025
4.	Data máxima para o encerramento do primeiro Período de Subscrição	19/12/2025
5.	Data da primeira liquidação	23/12/2025
6.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	27/05/2026

⁽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, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

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

FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Nos termos do Artigo 13 da Resolução CVM 160, o Prospecto, a Lâmina, bem como todo e qualquer aviso, comunicado ou informação relativos à Oferta serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nos seguintes endereços e nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

- **Administradora e Coordenador Líder:**

<https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciaria#fundos>

(neste website inserir “Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” no campo buscador e clicar, em seguida clicar em “Documentos Gerais”, e, então, clicar no documento desejado);

- **Participante Especial:**

www.eqi.com.br

(neste website clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, buscar por “Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”);



- **Gestora:**
<https://www.eqiasset.com.br>
(neste website clicar em “Fundos” e então selecionar “Fundos Imobiliários”; nesta página, na descrição do Fundo “Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Saiba mais” e, na página seguinte, selecionar “Prospecto Definitivo”).
- **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 em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” ou “Anúncio de Início”);
- **Fundos.NET:**
<https://www.gov.br/cvm/pt-br>
(neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e
- **B3:**
https://www.b3.com.br/pt_br/para-voce
(neste website e clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição poderão ser obtidas com a Administradora, na qualidade de instituição coordenadora líder da Oferta, através do website <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> ou diretamente com a CVM.

A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA FOI REALIZADA NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO FUNDO, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

A OFERTA FOI REGISTRADA SOB RITO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SEM ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. POR SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.



MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU COM AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU NA CVM.

A data do presente Anúncio de Início é 28/11/2025

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



**BTG PACTUAL SERVIÇOS
FINANCEIROS S.A. DTVM**

GESTORA



**EUQUEROINVESTIR
GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

PARTICIPANTE ESPECIAL



**EQI INVESTIMENTOS CORRETORA
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

ASSESSOR LEGAL



PMK ADVOGADOS

