

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

BOREAL CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 57.300.684/0001-64

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/047, em 05 de janeiro 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 ("Resolução CVM 160").



Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, a classe única do **BOREAL CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe Única" e "Fundo", respectivamente), regida por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, na qualidade de instituição administradora da Classe Única do Fundo, em conjunto com o **PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.830, Salas 54, 63 e 64, 5º e 6º andares, Bloco 4, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrito no CNPJ sob o nº 92.236.777/0001-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta, comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de 2.000.000 (dois milhões) de cotas ("Cotas") da Classe Única do Fundo, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o valor total de:

R\$ 200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

| Ordem | Eventos | Data |
|-------|---|------------|
| 1 | Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM e Registro da Oferta | 05/02/2025 |
| 2 | Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto da Oferta | 05/02/2025 |
| 3 | Início do 1º Período de Subscrição | 06/02/2025 |
| 4 | Encerramento do 1º Período de Subscrição | 07/03/2025 |
| 5 | Data estimada para a 1ª Liquidação | 10/03/2025 |
| 6 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta | 04/08/2025 |

⁽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 Novas 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.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

ESTA OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS E, PORTANTO, FOI OBRIGATÓRIA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA. A CVM NÃO REALIZOU A ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS COTAS DA OFERTA APENAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO COM INVESTIDORES EM GERAL APÓS DECORRIDOS SEIS MESES DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ou diretamente com a CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

A oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"). O Anúncio de Encerramento será publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, ou quando da distribuição da totalidade das Cotas da Classe Única do Fundo objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos dos artigos 49 e 76 da Resolução CVM 160.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2025

Coordenador Líder



Administradora

BancoDaycoval

Gestora

BOREAL
CAPITAL

Assessor Legal

Eick Haber
Binari Pacheco
ADVOGADOS