



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO CENTRAL REAL ESTATE HIGH YIELD DEBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.871.972/0001-83

Administrado por

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Classificação ANBIMA: Multiestratégia I Multiestratégia I Gestão Ativa I Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/136, em 02 de junho 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, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única do **CENTRAL REAL ESTATE HIGH YIELD DEBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 60.871.972/0001-83 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, inscrita CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administrador do Fundo e instituição intermediária líder da Oferta (respectivamente "Administrador" e "Coordenador Líder"), e o **CENTRAL CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, Conjuntos 81 e 82, Itaim Bibi, CEP 04531-003, inscrita no CNPJ sob o nº 46.791.648/0001-24 ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo, a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas"), sem considerar a eventual emissão das Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação) da 1ª (primeira) emissão da Classe do Fundo ("Emissão" e "Oferta", respectivamente), com valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem considerar, conforme aplicável, a Taxa de Distribuição ABDE (conforme definido no Ato de Aprovação) ou a Taxa de Distribuição C (conforme definido no Ato de Aprovação) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante, sem considerar, conforme aplicável, a Taxa de Distribuição ABDE (conforme definido no Ato de Aprovação) e, se aplicável, a Taxa de Distribuição C (conforme definido no Ato de Aprovação), de, inicialmente, até

R\$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

("Montante Máximo da Oferta")

observado que o Montante Máximo da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação); (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação).

A emissão será realizada em até cinco subclasses, quais sejam as Cotas da subclasse "A", da subclasse "B", da subclasse "C", da subclasse "D" e da Subclasse "E". As Cotas serão alocadas entre as subclasses conforme resultado a ser apurado por meio do Procedimento de Alocação (conforme definido no Ato de Aprovação) a ser realizado no âmbito da Oferta, observado que a alocação das Cotas entre as subclasses ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas alocada em uma subclasse será subtraída da quantidade total de Cotas efetivamente emitidas.

As Cotas serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea b, 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 *"Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Regulamento do Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, formalizado em 23 de maio de 2025 ("Ato de Aprovação" sendo que a definição de Ato de Aprovação 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	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	02/06/2025
2	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da divulgação deste Anúncio de Início

⁽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 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 nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da Gestora e da CVM.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Gestora ou à CVM, nos websites indicados abaixo:

ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar na opção "Fundos", inserir "BTG PACTUAL PRIME LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" no campo buscador e clicar, em seguida, em "Documentos", e, então, clicar no documento desejado)

GESTORA

www.centralcapital.com.br (neste website, acessar "Relação com Investidores", clicar em "Fundos de Investimento" e buscar por "Central Real Estate High Yield Debt FII")

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - 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 "2025", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário 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)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Central Real Estate High Yield Debt Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 02 DE JUNHO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/136.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

Ao considerar a aquisição de Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

A data deste anúncio de início é de 02 de junho de 2025.

ADMINISTRADOR /
COORDENADOR LÍDER



GESTORA

Central.

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

