

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 61.840.527/0001-19

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº BR0OVLCTF009
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS A NA B3: 6248025SBA

CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº: BR0OVLCTF017
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS B NA B3: 6248025SBB

Tipo ANBIMA: Tijolo – Desenvolvimento - Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Residencial

Registro da Oferta das Cotas A na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/196 em 29 de julho de 2025*

Registro da Oferta das Cotas B na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/196 em 29 de julho 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 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 61.840.527/0001-19 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”) e a **EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.583, de 19 de dezembro de 2019, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, 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, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b” da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”), de, até 2.000.000 (duas milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, em série única (“Oferta”) da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Emissão”), sendo (i) até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas subclasse A (“Cotas A” e “Subclasse A”, respectivamente); e (ii) até 400.000 (quatrocentas mil) cotas da subclasse B (“Cotas B” e “Subclasse B”, respectivamente, e, quando referidas em conjunto com as Cotas A e Subclasse A, as “Cotas” e “Subclasses”, respectivamente), observado, ainda, que as Cotas B deverão corresponder a 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente emitidas no âmbito da Oferta (“Proporção de Subordinação”), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), observado que o Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição de R\$ 5,43 (cinco reais e quarenta e três centavos) por cada Cota (“Custo Unitário de Distribuição”). A Oferta terá o montante de até,

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*observado que: R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) é o montante inicial da Oferta A (“Montante Inicial da Oferta A”) e R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) é o montante inicial da Oferta B (“Montante Inicial da Oferta B”) e quando em conjunto, ao Montante Inicial da Oferta A, o “Montante Inicial da Oferta”, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), observada a Proporção de Subordinação; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo) das Cotas, desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), observada ainda a Proporção de Subordinação. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

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 da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e Cotas da Subclasse B da Classe Única de Responsabilidade Limitada do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo” ou “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)}
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Divulgação do Prospecto Preliminar	21/07/2025
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	22/07/2025
3	Início do Primeiro Período de Reservas das Cotas B Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	28/07/2025
4	Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	29/07/2025
5	Encerramento do Primeiro Período Reservas das Cotas B	08/08/2025

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
6	Início do Período de Reservas das Cotas A Início do Segundo Período de Reservas das Cotas B	11/08/2025
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento das Cotas A Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento das Cotas B	29/08/2025
8	Data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta	01/09/2025
9	Data da Liquidação da Oferta	03/09/2025
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	14/01/2026

⁽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 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, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Reservas poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

- Administradora**
<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- Coordenador Líder**
www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e Cotas da Subclasse B da Classe Única Responsabilidade Limitada do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- Gestora**
<https://www.ebcapital.com.br/> (neste *website*, clicar em “Regulatory Documents”, selecionar o FII-EB Renda Residencial e, então, clicar na opção desejada);
- 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 “eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário”, 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 “eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário”. Seleccione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

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 DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

A data deste Anúncio de Início é 29 de julho de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

STOCHE FORBES



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

Lefosse



ADMINISTRADORA

