

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO PULVERIZADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 67.809.994/0001-62

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BR0SR0CTF009
CÓDIGO DAS COTAS NO BALCÃO B3: 6775926UN1

Classificação ANBIMA: Papel – Híbrido | Gestão ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/230, EM 07 DE JULHO DE 2026*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da 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 DO PULVERIZADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.809.994/0001-62 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, 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 por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo ("Administradora"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, andares 29º e 30º, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de e coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("Coordenador Líder"), e a **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, andar 07, conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, quando em conjunto com o Fundo e com a Administradora, "Ofertantes"), vêm, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), comunicar o início da oferta pública primária de distribuição, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, de, inicialmente, 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) cotas da subclasse única da Classe ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Oferta"), todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), que já consideram os custos advindos da Oferta, perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 750.000.000,00*

(setecentos e cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

* o Montante Inicial da Oferta pode ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas no âmbito da Oferta.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada a investidores profissionais, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, em especial do Anexo Normativo III, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do 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 Constituição do Pulverizado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", celebrado em 29 de junho de 2026 e/ou nos documentos da Oferta.

A Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 19 do "Código de Ofertas Públicas", e dos artigos 15 e 16 das "Regras e Procedimentos ANBIMA", ambos em vigor, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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 deste Anúncio de Início	07/07/2026
2	Início do Período de Subscrição da Oferta	07/07/2026

3	Data da primeira liquidação da Oferta	08/07/2026
4	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da Divulgação do Anúncio de Início

⁽²⁾ 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. Eventuais novas "Datas de Liquidação" poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ou a publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, mediante comunicado ao mercado. 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 dos documentos da Oferta.

DIVULGAÇÃO DA OFERTA

O Anúncio de Início foi divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar "Fundos de Investimento", procurar por "Pulverizado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" 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 de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do Pulverizado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.trx.com.br/> (neste website clicar em "Biblioteca" e localizar a opção "Pulverizado FII");
- **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 "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Pulverizado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada); e
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** (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 Pulverizado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e
- Informações adicionais sobre o Coordenador Líder e os Ofertantes podem ser obtidas nas dependências do Coordenador Líder e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO DO FUNDO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, NEM SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

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.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DOS OFERTANTES E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DOS OFERTANTES OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO O PÚBLICO-ALVO DA CLASSE, AS COTAS ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA E SERÃO NEGOCIADAS EXCLUSIVAMENTE, A QUALQUER TEMPO, POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A DATA DESTA ANÚNCIO DE INÍCIO É 07 DE JULHO DE 2026



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA





ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

MATTOS FILHO

