ANÚNCIO DE INÍCIO

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

SNIPER B FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.961.207/0001-30

Administrado pela

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

No montante total de até

R$ 27.000.000,00

(vinte e sete milhões de reais)

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM"), SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, EM 28 DE MAIO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/176

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do artigo 59, inciso II e §3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), o **SNIPER B FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado e em classe única, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 66.961.207/0001-30 ("**Fundo**" e "**Classe**", respectivamente), administrado e gerido pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administradora**"), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) ("**Coordenador Líder**"), vêm a público **COMUNICAR** o início da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, de até 270.000 (duzentos e setenta mil) de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total de até R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) ("**Montante Total da Oferta**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), que será destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**"), nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "b", da Resolução CVM 160, e demais leis e regulamentações aplicáveis. As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que sejam subscritas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas ("Distribuição Parcial").

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTIO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

3. CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo, segue cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Nº	Evento	Data Prevista [1] [2]
1	Registro automático da Oferta junto à CVM	28/05/2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	28/05/2026
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da data de 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, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

[2] Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar os documentos da Oferta disponíveis em **https://www.apexgroup.com/apex-brazil/** (neste *website*, clicar em "Fundos de Investimento", depois escolher a opção "BRL" e "FII", clicar em "SNIPER B FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, clicar no documento desejado). O ato de emissão da Oferta contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta.

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

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

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, AS COTAS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO REGULAMENTO E DO ANEXO DESCRITIVO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

COORDENADOR LÍDER