ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO
DE COTAS SUBCLASSE B, DE COTAS SUBCLASSE C.1 E DE COTAS SUBCLASSE C.2 DA CLASSE ÚNICA DO

BRIO PRIME OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 68.396.021/0001-01

Código ISIN das Cotas Subclasse B: BRBPOFCTF020
Código ISIN das Cotas Subclasse C.1: BRBPOFCTF004
Código ISIN das Cotas Subclasse C.2: BRBPOFCTF038

Código de Negociação para Subclasse B: BPOF11
Código de Negociação para Subclasse C.1: BPOF15
Código de Negociação para Subclasse C.2: BPOF16

Tipo ANBIMA: Tijolo, Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM das Cotas Subclasse B sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/298, em 18 de agosto de 2026*
Registro da Oferta na CVM das Cotas Subclasse C.1 sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/299, em 18 de agosto de 2026*
Registro da Oferta na CVM das Cotas Subclasse C.2 sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/300, em 18 de agosto de 2026*
***concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução 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 COTAS DO BRIO PRIME OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **BRIO PRIME OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 68.396.021/0001-01 ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), a **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. nova denominação BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, na qualidade de administradora da Classe ("**Administradora**") e a **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, Conjunto 22, Edifício Alvino Slaviero, Jardim Paulistano, CEP 01.451-001, inscrita no CNPJ sob nº 15.050.378/0001-77 **("Gestora**" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. nova denominação BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A,** 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 de, inicialmente, 66.000 (sessenta e seis mil) cotas subclasse B ("**Cotas Subclasse B**"), cotas subclasse C.1. ("**Cotas Subclasse C.1**") e cotas subclasse C.2. ("**Cotas Subclasse C.2**", em conjunto com Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C.1, "**Cotas**") da Classe, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe ("**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), com preço unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Preço de Emissão**"), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Oferta**"), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R$ 66.000.000,00*

(sessenta e seis milhões de reais)

("**Montante Inicial da Oferta**")

*observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

A quantidade de Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C.1 e Cotas Subclasse C.2, conforme aplicável, que sejam subscritas será abatida da quantidade total de Cotas a serem distribuídas, definindo a quantidade de Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C.1 e Cotas Subclasse C.2, conforme aplicável, a serem efetivamente emitidas e alocadas no âmbito das Ofertas ("Sistema de Vasos Comunicantes"), observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que atingida a subscrição de, no mínimo 100 (cem) Cotas no âmbito da Oferta ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, na qualidade de Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora, poderão decidir por reduzir o valor total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o valor total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu termo de aceitação da Oferta ("Termo de Aceitação da Oferta") ou ordem de investimento ("Ordem de Investimento"), conforme o caso, que poderá ser enviado pelos Investidores durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento junto ao Coordenador Líder ou seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, por Investidores até a data do Procedimento de Alocação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da Ordem de Investimento ou do Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento.

Para fins deste Anúncio de Início, são consideradas como "**Pessoas Vinculadas**" os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 35**"): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, da Classe, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(iii)" a "(vi)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso as intenções de investimento recebidas excedam o total de Cotas objeto da Oferta, a alocação será realizada pelo Coordenador Líder, de forma discricionária e em comum acordo com a Administradora, priorizando os investidores que melhor atendam aos objetivos da Oferta, incluindo a constituição de uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como a criação de condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada pela Classe a opção de distribuição de lote adicional para atendimento a eventual demanda adicional de Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

A Oferta será realizada no Brasil, em conformidade com a Resolução CVM 160 e com o "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("**Código ANBIMA de Administração e Gestão**"), e no "Código de Ofertas Públicas", conforme em vigor, e suas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", conforme em vigor (em conjunto, "**Código ANBIMA de Ofertas Públicas**" e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os "**Códigos ANBIMA**"), todos editados pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, bem como com as demais disposições aplicáveis, sob coordenação do Coordenador Líder.

Caso, até a data de última liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao escriturador do Fundo em até 5 (cinco) Dias Úteis

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo ou no "*Instrumento Particular de Constituição do Brio Prime Office Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Ato de Aprovação da Oferta**").

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1] [2]
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	18/08/2026
2	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	19/08/2026
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/08/2026
4	Data do Procedimento de Alocação	28/08/2026
5	Data da Liquidação da Oferta	02/09/2026
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	180 dias contados da divulgação do 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. 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 dos Coordenadores, da Administradora, da Gestora e da CVM.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta foram 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.apexgroup.com/apex-brazil-funds/ (neste *website*, selecionar "Fundo de Investimentos", procurar por "BRIO PRIME OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, clicar na opção desejada);

- **Coordenador Líder**

https://www.apexgroup.com/apex-brazil-funds/ (neste *website*, selecionar "Fundo de Investimentos", procurar por "BRIO PRIME OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, clicar na opção desejada);

- **Gestora**

  https://www.brioinvestimentos.com.br/ (neste website, procurar por "Atuação", clicar em "Brio Prime Office Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" 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 "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Brio Prime Office 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 "Brio Prime Office Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I DA CLASSE, DA RESOLUÇÃO CVM 175, DO SEU RESPECTIVO ANEXO NORMATIVO III E DA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, ASSIM DEFINIDOS NOS TERMOS DO ARTIGO 11 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021, SENDO VEDADA A SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS COTAS POR INVESTIDORES QUE NÃO SE ENQUADREM NESSA CATEGORIA."

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E OS DOCUMENTOS DA OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é de 18 de agosto de 2026.







