

**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE
COTAS DA CLASSE ÚNICA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO
V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 30.654.849/0001-40

NO MONTANTE TOTAL DE ATÉ

R\$ 185.905.867,44

**(cento e oitenta e cinco milhões novecentos e cinco mil e oitocentos
e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos)**

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: VPPR11

Classificação ANBIMA: Tijolo

Subclassificação ANBIMA: Renda

Gestão ANBIMA: Ativa

Segmento de Atuação ANBIMA: Escritórios

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/307**

***concedido em 24 de agosto de 2026, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo).*

1. COTAS OFERTADAS E IDENTIFICAÇÃO DOS OFERTANTES

Nos termos do artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, a **GROW REAL ASSETS CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 305, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 37.906.080/0001-59, devidamente autorizada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 161**”), pelo Ato Declaratório nº 21.347, expedido em 18 de outubro de 2023, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), comunica o início da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada sob o rito de registro automático perante a CVM, de inicialmente até 8.559.202 (oito milhões quinhentas e cinquenta e nove mil e duzentas e duas) novas cotas da classe única, todas nominativas e escriturais, em série única, com valor unitário de R\$ 21,03 (vinte e um reais e três centavos) (“**Preço de Emissão**”), a ser acrescido da taxa no valor de R\$ 0,69 (sessenta e nove centavos) por cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”), perfazendo o valor de R\$ 21,72 (vinte e um reais e setenta e dois centavos) por Cota (“**Preço de Subscrição**”), correspondente ao montante total de até R\$ 185.905.867,44 (cento e oitenta e cinco milhões novecentos e cinco mil e oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) (“**Oferta**” e “**Montante Total da Oferta**”, respectivamente), da 3ª (terceira) emissão (“**Emissão**”) do **V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 30.654.849/0001-40 (“**Cotas**”, “**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016 (“**Administradora**”), e gerido pela **V2 INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Padre Garcia Velho, n.º 73, 1º Andar, Conjunto

12, Pinheiros, CEP 05.421-030, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 13.601.663/0001-03, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n.º 11.879, de 16 de agosto de 2011 (“**Gestora**”; sendo Gestora, Fundo e Administradora, em conjunto, os “**Ofertantes**”).

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta de 1.611.418 (um milhão seiscentas e onze mil e quatrocentas e dezoito) Cotas, totalizando R\$ 34.999.998,96 (trinta e quatro milhões novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e oito reais e noventa e seis centavos), considerando o Preço de Subscrição (“**Montante Mínimo da Oferta**”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

O Preço de Emissão foi fixado com base no valor de mercado das cotas da Classe Única do Fundo, considerando o preço de fechamento do período de 19 de março de 2026 a 27 de julho de 2026.

A Oferta consiste na distribuição pública das Cotas sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a”, da Resolução CVM 160, do “Código de Ofertas Públicas” e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), conforme em vigor, bem como das demais disposições aplicáveis, contando com a intermediação do Coordenador Líder.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidores Profissionais**”).

Observado o disposto no Regulamento, no ato de aprovação da Emissão e nos procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência para subscrição das Cotas (“**Direito de Preferência**”), na proporção e nos prazos indicados nos documentos da Oferta. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a terceiros.

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, a partir do protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta e do respectivo Fato Relevante Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	24/08/2026
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	27/08/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	31/08/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	11/09/2026
5	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	14/09/2026

6	Divulgação do Comunicado de Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Subscrição e das Liquidações da Oferta	15/09/2026
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	20/02/2027

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério dos Ofertantes em conjunto com o Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser entendida como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Ofertantes, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição das Cotas e da Oferta podem ser obtidos junto aos Ofertantes, ao Coordenador Líder, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo:

ADMINISTRADORA – VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP

Website: <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-de-investimento> (neste website, buscar o “V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar os Documentos da Oferta, após divulgados)

GESTORA – V2 INVESTIMENTOS LTDA.

Endereço: Rua Padre Garcia Velho, nº 73, 1º andar, Pinheiros, CEP 05421-030, São Paulo/SP

Website: <https://www.v2investimentos.com.br/fiis/vppr11> (neste website, buscar o “V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar os Documentos da Oferta, após divulgados)

COORDENADOR LÍDER – GROW REAL ASSETS CAPITAL LTDA.

Endereço: Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 305, Vila Olímpia, CEP 04552-040, São Paulo/SP

Website: www.growinvest.com.br/ofertas-publicas/ (neste website, buscar o “V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar os Documentos da Oferta, após divulgados)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)

Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Centro, CEP 20159-900, Rio de Janeiro/RJ

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta”, em seguida em “Fundos Registrados”, preencher o CNPJ do Fundo, acessar “V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Selecione Aqui” e, então, clicar no documento desejado)

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (B3)

Endereço: Praça Antônio Prado, nº 48, 2º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo/SP

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: www.b3.com.br (neste website, em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui” e, em seguida, selecionar o documento desejado)

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO. ASSIM, AS NOVAS COTAS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

A OFERTA NÃO CONTA COM GARANTIA DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A RESPONSABILIDADE DE CADA COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA.

O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITA O INVESTIDOR A RISCOS, CONFORME DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS OFERTANTES, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES

PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DAS NOVAS COTAS E DA OFERTA.

São Paulo, 24 de agosto de 2026.



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO FUNDO



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

