ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DAS SUBCLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA CLASSE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.679.140/0001-71

Classificação ANBIMA: Tijolo – Gestão Ativa - Residencial

REGISTRO CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/313, OBTIDO EM 26 DE AGOSTO DE 2026

Nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A** , instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administradora fiduciária do **KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**,, inscrito no CNPJ sob o nº 68.679.140/0001-71 ("Fundo"), e na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder" e "Administradora"), e **KAYA ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1308, Conj. 122, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04548-004, e inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.673/0001-00, Ato Declaratório CVM n° 22.456, expedido em 28 de agosto de 2024 ("Gestora"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de inicialmente, até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), observado que, com relação à Subclasse de Cotas Seniores, o montante total da Oferta será de inicialmente, até R$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões reais), correspondente a até 490.000 (quatrocentos e noventa mil) Cotas Seniores, considerando o Preço por Cota (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores"), enquanto com relação à Subclasse de Cotas Subordinadas, o montante total da Oferta será de, inicialmente, até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a até 10.000 (dez mil) Cotas Subordinadas, considerando o Preço por Cota (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores" e, quando em conjunto com o Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores, "Montante Total das Ofertas"), todas nominativas e escriturais e série única da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo ("Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), da Resolução CVM 160 e demais

leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), ao preço por Cota de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço por Cota"), o qual será fixo até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

A Oferta consistirá na distribuição primária das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM ocorreu sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Seniores está condicionada à subscrição de, no mínimo, 1.000 (mil) Cotas Seniores, totalizando R$ 100.000,00 (cem mil reais), considerando o Preço por Cota ("Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores"). Por sua vez, a realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Subordinadas está condicionada à subscrição de, no mínimo, 1.000 (mil) Cotas Subordinadas, totalizando R$ 100.000,00 (cem mil reais), considerando o Preço por Cota ("Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas" e, quando denominado em conjunto e indistintamente com o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores, tão somente o "Montante Mínimo da Oferta").

O Preço por Cota já considera o custo unitário de distribuição em montante equivalente a R$ 0,26 (vinte e seis centavos) do Preço por Cota, a ser paga pelo Fundo ("Custo Unitário de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo

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.

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi submetida ao registro sob o rito de registro automático perante a CVM em 26 de agosto de 2026, sob os nºs **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/313**, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes, e será destinada a investidores profissionais, nos termos da regulamentação vigente.

Adicionalmente, o Fundo e a Oferta serão registrados na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA.

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Evento	Data (1) (2)
Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	26/08/2026
Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	19/02/2026

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder.

(2) 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 nos Meios de Divulgação.

3. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder/Administradora, da Gestora, da CVM, e no sistema Fundos.NET, nos seguintes websites ("Meios de Divulgação"):

Coordenador Líder/Administradora: https://www.brltrust.com.br/ (neste website procurar "produtos", clicar em "administração de fundos", procurar por "FII", selecionar "Kaya Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" e então, localizar o documento desejado);

Gestora: https://www.kayaasset.com/fundos/kaya-real-estate-fii-rl/ (neste website então, localizar o documento desejado)

CVM: https://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist (Para acessar os documentos da Oferta neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160", selecionar "Consulta de Informações", clicar em "Valor Mobiliário" e selecionar "Cotas de FII", clicar em "Kaya Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ", e, então, localizar o a opção desejada);

B3/Fundos.NET:
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1 (clicar em "EXIBIR FILTROS", selecionar "Fundo Imobiliário" no campo "Tipo de Fundo", digitar o nome do Fundo, clicar em "Kaya Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", em "Categoria" clicar em "Oferta Pública de Distribuição de Cotas", clicar em "Filtrar", e, então, localizar a opção desejada).

4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Regulamento.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NOS TERMOS DO ART. 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER/ADMINISTRADORA, COM A GESTORA E/OU NA CVM.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE DAS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA.

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 DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

26 de agosto de 2026

Coordenador Líder Administradora	Gestora	Assessor Legal
APEX	KAYA ASSET MANAGEMENT	FREITASLEITE