ANÚNCIO DE INÍCIO
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 8ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 45.254.732/0001-46

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/435 E PROCESSO CVM SOB Nº SRE/3690/2026, EM 16 DE NOVEMBRO DE 2026

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 275, conj. 121, Itaim Bibi, CEP 04532-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 39.669.186/0001-01, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 19.131, de 01 de outubro de 2021, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de administradora fiduciária e instituição intermediária líder ("Administradora" e "Coordenador Líder") da **CLASSE ÚNICA DO POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.254.732/0001-46 ("Fundo"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), **COMUNICA** o início da oferta pública primária de distribuição de 159.900 (cento e cinquenta e nove mil e novecentas) cotas, em 3 (três) séries, nominativas e escriturais, da 8ª (oitava) emissão da classe única do Fundo ("Oferta", "Novas Cotas" e "8ª Emissão", respectivamente), a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), com valor unitário de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais), perfazendo a Oferta o montante total de:

R$ 23.985.000,00
(vinte e três milhões, novecentos e oitenta e cinco mil reais)

A 8ª Emissão de Novas Cotas do Fundo e a Oferta foram aprovadas por meio do *"Ato do Administrador de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 8ª Emissão da Classe Única do Poxim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Ato do Administrador"), celebrado em 11 de novembro de 2026, pelo Administrador.

As principais características da Oferta estão descritas na Ato do Administrador conforme abaixo:

(a) *Colocação e Procedimento de Distribuição*. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, estando sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, e conforme a possibilidade prevista no Artigo 3.2.7 do Anexo I do Regulamento, e no Artigo 48, § 2º, VII da Resolução CVM nº 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

(b) *Período de Colocação*. As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de envio do anúncio de início da Oferta e encerra-se com o envio do anúncio de encerramento

da Oferta ("Anúncio de Início" e "Anúncio de Encerramento"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Colocação");

(c) *Público-Alvo*. A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 30" e "Investidores Profissionais"). Não obstante, os Cotistas do Fundo na Data-Base (conforme definida abaixo) poderão participar da Oferta para exercício do Direito de Preferência, independentemente de sua qualificação;

(d) *Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas*. A distribuição de Novas Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160;

(e) *Preço por Nova Cota*. O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por Nova Cota, considerando o valor de mercado das cotas já emitidas, nos termos do Artigo 3.2.8 do Anexo I do Regulamento ("Preço por Nova Cota");

(f) *Montante Total da Oferta*. O montante total da Oferta será de até R$ 23.985.000,00 (vinte e três milhões, novecentos e oitenta e cinco mil reais) ("Montante Total da Oferta");

(g) *Quantidade Total de Novas Cotas*. Até 159.900 (cento e cinquenta e nove mil e novecentas) Novas Cotas;

(h) *Séries*. A 8ª Emissão de Cotas do Fundo será realizada em 3 (três) séries, sendo que, a divisão das séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas do Fundo, sendo portanto, as séries compostas conforme descrito a seguir:

(i) Cada série de Novas Cotas do Fundo será composta por até 53.300 (cinquenta e três mil e trezentas) Novas Cotas, no montante total de R$ 7.995.000,00 (sete milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais) por série, e se inicia a partir do Anúncio de Início e se encerra a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorra a colocação parcial das Novas Cotas emitidas no âmbito da primeira série ("1ª Série"), o saldo remanescente poderá ser colocado junto às Novas Cotas a serem emitidas no âmbito das segunda e terceira séries ("2ª Série" e "3ª Série").

(i) *Distribuição Parcial*. Não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso o Montante Total da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, durante o processo de distribuição, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as

necessidades do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação do Direito de Preferência ou da data de liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta.

(j) *Direito de Preferência*. Será assegurado aos Cotistas do Fundo, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na Data-Base, o exercício do direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo ("Direito de Preferência"). A data base para a definição dos Cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência corresponderá ao 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("Data-Base"), sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Novas Cotas que cada Cotista poderá subscrever. Os Cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Preferência.

(i) O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Novas Cotas, pelos próprios Cotistas, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início e observados os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência");

(ii) Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), por meio do e-mail escrituracao@hemeradtvm.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador;

(iii) O Direito de Preferência deverá ser exercido nos termos do presente instrumento, exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3");

(iv) Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") no Fundos.Net e por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que serão objeto de distribuição.

(k) *Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas*. As Novas Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. A integralização das Novas Cotas deverá ser feita à vista, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada boletim de subscrição, ao Preço por Nova Cota.

(i) Os recursos de integralização das Novas Cotas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Administradora, os quais serão alocados pela Administradora em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada boletim de subscrição. As importâncias recebidas na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

(l) *Aplicação Mínima ou Máxima*. Não há limite mínimo ou máximo de subscrição de Novas Cotas por investidor no âmbito da Oferta.

(m) *Destinação dos Recursos*. Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão destinados à realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico.

(n) *Direitos das Novas Cotas*. As Novas Cotas da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e com direitos iguais às demais cotas do Fundo.

(o) *Custo de Distribuição*. Os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, sejam estas taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração dos participantes da Oferta, serão arcados exclusivamente pelo Fundo.

Cronograma da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1]
1	Registro automático da Oferta perante a CVM	16/11/2026
2	Divulgação do Fato Relevante e do Anúncio de Início perante a CVM	16/11/2026
3	Data-Base da posição de Cotistas com Direito de Preferência	19/11/2026
4	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência	19/11/2026
5	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência - Data de Liquidação do Direito de Preferência	04/12/2026
6	Comunicado ao Mercado – Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	07/12/2026
7	Início do Período de Colocação das Cotas Remanescentes	08/12/2026
8	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Documentos e Informações Adicionais:

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3 nos endereços a seguir indicados:

ADMINISTRADORA / COORDENADOR LÍDER
HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Bandeira Paulista, nº 275, conj. 121, Itaim Bibi, CEP 04532-010, Curitiba/PR
Website: https://hemeradtvm.com.br/fundos/ (neste website, procurar por "Poxim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar em "Ver Detalhes" e, então, localizar o documento desejado).

GESTORA
TERCON INVESTIMENTOS S.A.
Avenida Brig. Faria Lima, nº 201, conjuntos 81 e 82, Pinheiros, CEP 05426-100, São Paulo/SP
Website: https://terconbr.com.br/ (neste website, procurar por acessar "Fundos" e procurar por "Poxim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar em "Mais Informações" e, então, localizar o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Centro, CEP 20050-006, Rio de Janeiro/RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, CEP 01333-010, São Paulo/SP
Website: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", no menu à esquerda, em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Consulta de Informações", procurar pelo "Poxim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" na campo "Emissor", selecionar "Cotas de FII" na coluna "Valor Mobiliário", clicar sobre o ícone "Filtrar", posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna "Ações" e, então, localizar o documento desejado).

FUNDOS.NET
Website: http://www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "Poxim Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar sobre o nome do Fundo, clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar o documento desejado).

Registro da Oferta na CVM:

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/435 E PROCESSO CVM SOB Nº SRE/3690/2026, EM 16 DE NOVEMBRO DE 2026.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E A ÍNTEGRA DOS FATORES DE RISCO ATUALIZADOS A QUE A CLASSE ÚNICA E OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS, DESCRITA NO INFORME ANUAL ELABORADO EM CONFORMIDADE COM O SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS

INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS QUE TRATEM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E A OFERTA ESTÃO EXPOSTOS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. QUALQUER RENTABILIDADE OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

A data deste Anúncio de Início é 16 de novembro de 2026.

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do **POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**