

**ANÚNCIO DE INÍCIO**  
**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA**  
**EMISSÃO DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NIVI CAPITAL PRIME OFFICES E RENDA**  
**URBANA**

CNPJ nº 51.994.666/0001-43

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/144, em 26 de setembro de 2023\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NIVI CAPITAL PRIME OFFICES E RENDA URBANA** ("**Fundo**"), regido por seu regulamento em vigor ("**Regulamento**"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88 credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº, de 14.820 de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**") e o **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69, 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 da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), realizada segundo o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, da Resolução CVM 160, para distribuição de até 1.158.412 (um milhão cento e cinquenta e oito mil e quatrocentas e doze) cotas, em classe e série únicas, nominativas e escriturais ("**Cotas**"), conforme as características constantes do Regulamento do Fundo, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definido no Regulamento), perfazendo o montante total de, inicialmente, de até

R\$ 115.841.200,00

(cento e quinze milhões, oitocentos e quarenta e um mil e duzentos reais)

As Cotas devem ser distribuídas de acordo com a Resolução da CVM 160, mediante regime de melhores esforços de colocação, observada a possibilidade de distribuição parcial, observada

a colocação da quantidade mínima de 289.604 (duzentas e oitenta e nove, seiscentas e quatro) Cotas.

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, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”). A Oferta terá prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da presente data.

O Fundo contratou a **NIVI CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 341, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 50.804.206/0001-42, na qualidade de consultor especializado.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

## 1. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ( <sup>1</sup> )( <sup>2</sup> )
1	Apresentação à CVM do requerimento de registro automático da Oferta	26/09/2023
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	26/09/2023
3	Publicação do Anúncio de Início da Oferta	26/09/2023
4	Início do Período de Subscrição	26/09/2023
5	Data da primeira liquidação financeira da Oferta	29/09/2023
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	24/03/2024

(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.

(2) 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, do Consultor Especializado e da CVM.

## 2. Informações Adicionais

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, da distribuição das Cotas e da Oferta podem ser obtidas junto à Administradora ao Coordenador Líder ou à CVM, bem como nas suas respectivas páginas na rede mundial de computadores.

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, AS COTAS ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM Nº160.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**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 À OFERTA NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO 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 A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 26 de setembro de 2023.



COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

ANDBANK /  
Private Bankers



CONSULTOR ESPECIALIZADO

