

ANÚNCIO DE INÍCIO

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TEXAS NORTH CITY REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUNDO DE
INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ nº 58.288.439/0001-41

No montante de até
R\$ 80.000.000,00
(oitenta milhões de reais)

**Registro da oferta das Cotas nº CVM/SRE/AUT/FIF/PRI/2025/075, concedido em 28 de abril
de 2025, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução
CVM 160**

Não foi realizada classificação definitiva de risco (*Rating*) para as Cotas desta emissão

Nos termos do disposto no 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 aplicáveis, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) comunica, por meio deste anúncio, o início da oferta pública de distribuição primária, por ele conduzido sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada pelo rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b” da Resolução CVM 160 (“Oferta”), de até 80.000 (oitenta mil) cotas de classe única, nominativas e escriturais da 1ª (primeira) emissão, perfazendo o montante de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) na data da 1ª (primeira) emissão (“Cotas” e “Montante Total da Oferta”, respectivamente) da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TEXAS NORTH CITY REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas do **TEXAS NORTH CITY REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO**, inscrita no CNPJ sob o nº 58.288.439/0001-41 (“Classe Única” e “Fundo”, respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado (“Administrador”), e gerida pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, sala 1, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.213, de 25 de Junho de 2019 (“Gestor” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “Prestadores de

Serviços Essenciais”), podendo, o Montante Total da Oferta, ser reduzido em função de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo).

As Cotas serão integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota na primeira data de integralização de Cotas e, a partir de então, pelo valor da Cota correspondente ao valor do patrimônio líquido da Classe Única, dividido pelo número de Cotas emitidas, e em circulação no fechamento dos mercados do Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação, nos termos do Regulamento e do Boletim de Subscrição.

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, sendo certo que a manutenção da Oferta está sujeita à colocação do montante mínimo de 1.000 (mil) Cotas (“Distribuição Parcial”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM, Registro Automático da Oferta e Divulgação deste Anúncio de Início;	28/04/2025
2	Início do período de recebimento de ordens de investimento;	29/04/2025
3	Data da Primeira Liquidação, ⁽²⁾ e	04/06/2025
4	Data Máxima para Liquidação e Divulgação do Anúncio de Encerramento.	25/10/2025

(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. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.*

(2) *A critério do Coordenador Líder, poderão ser realizadas outras liquidações de Cotas durante o período da Oferta.*

A Oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”). O Anúncio de Encerramento será publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, ou quando da distribuição da totalidade das Cotas da Classe Única objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 49 e do artigo 76 da Resolução CVM 160.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a Classe Única, o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e à CVM, nos *websites* e nos endereços indicados abaixo:

(i) Coordenador Líder e Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.

Endereço: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo
Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>
(nesse *website*, inserir no buscador “58.288.439/0001-41” e, em seguida, selecionar o documento desejado)

(ii) Gestor:

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi

São Paulo – SP, CEP 04538-132

At: Camila Sthefanie Fernandes

E-mail: camila.fernandes@eqiasset.com.br c/c juridico@eqiasset.com.br

Tel.: (11) 91113-1403

Website: www.eqiasset.com.br (nesse *website*, identificar “Fundos”, clicar em “Alternativos” e, em seguida, selecionar o “TEXAS NORTH CITY REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO” e, então, selecionar o documento desejado)

(iii) CVM:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 111

Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.050-901

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP, CEP 01.333-010

Página na rede mundial de computadores: www.cvm.gov.br. Neste site, clicar em “Principais Consultas” – “Fundos de Investimento” - “Fundos Registrados” – “TEXAS NORTH CITY REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO”, clicar em “CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TEXAS NORTH CITY REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, em seguida selecionar o documento desejado na aba “Tipo de Documento”, indicar a respectiva data na aba “Data”, clicar em “Exibir” e, então, no *link* do “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E O ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES QUALIFICADOS NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

AS COTAS NÃO SERÃO NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE BOLSA OU BALCÃO, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE OS PREÇOS PRATICADOS OU SOBRE OS NEGÓCIOS REALIZADOS.

AS COTAS OFERTADAS ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO REGULAMENTO DO FUNDO.

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 AO FUNDO E À CLASSE ÚNICA E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.



**COORDENADOR LÍDER
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

