

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DE COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO

RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.987.139/0001-13

CÓDIGO ISIN DA SUBCLASSE A DO FUNDO Nº BRONOXCTF001

CÓDIGO ISIN DA SUBCLASSE B DO FUNDO Nº BRONOXCTF019

CÓDIGO DO ATIVO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DAS COTAS A NO BALCÃO B3: 6077525DPA

CÓDIGO DO ATIVO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DAS COTAS B NO BALCÃO B3: 6077525DPB

CÓDIGO DO ATIVO DA 1ª SÉRIE NO BALCÃO B3: 6077525SA1

CÓDIGO DO ATIVO DA 2ª SÉRIE NO BALCÃO B3: 6077525SA2

CÓDIGO DO ATIVO DA 3ª SÉRIE NO BALCÃO B3: 6077525SB3

CÓDIGO DO ATIVO DA 4ª SÉRIE NO BALCÃO B3: 6077525SB4

Classificação ANBIMA: Papel - Híbrido - Gestão Ativa - Residencial

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/210 e
CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/211, em 05 de agosto de 2025*

*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 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única do **RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.987.139/0001-13 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), a **RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 57.812.441/0001-05, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 23.361, de 12 de maio de 2025, na qualidade de gestora do Fundo, ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder, comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 135.000 (cento e trinta e cinco mil) 135.000 (cento e trinta e cinco mil) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 135.000 (cento e trinta e cinco mil) 135.000 (cento e trinta e cinco mil) cotas da Subclasse A ("Subclasse A" e "Cotas A"); e (ii) 135.000 (cento e trinta e cinco mil) 135.000 (cento e trinta e cinco mil) cotas da Subclasse B ("Cotas B" e "Subclasse B", e, quando referidas em conjunto com as Cotas A e Subclasse A, as "Cotas" e "Subclasses") todas nominativas e escriturais, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe única e em até 4 (quatro) Séries (conforme definido no Prospecto Definitivo), da 2ª (segunda) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da Classe do Fundo ("Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto Definitivo) perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 135.000.000,00*

(cento e trinta e cinco milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

* observado que (i) o montante inicial total da Oferta das Cotas A poderá ser de até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais); e (ii) o montante inicial total da Oferta das Cotas B poderá ser de até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais); sendo certo que a alocação entre as Cotas A e as Cotas B será definida no Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto), respeitado sempre o limite do Montante Inicial da Oferta, considerando a subscrição e integralização das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

**RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão, até 4 (quatro) Séries, de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2) (3) (4)
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	29/07/2025
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	30/07/2025
3	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	31/07/2025
4	Concessão do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	05/08/2025
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	14/08/2025
6	Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série	18/08/2025
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série	28/08/2025
8	Data do Procedimento de Alocação da 1ª Série	29/08/2025
9	Data da Liquidação da 1ª Série	01/09/2025
10	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série	02/09/2025
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série	18/09/2025
12	Data do Procedimento de Alocação da 2ª Série	19/09/2025
13	Data da Liquidação da 2ª Série	22/09/2025
14	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 3ª Série	23/09/2025
15	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 3ª Série	29/09/2025
16	Data do Procedimento de Alocação da 3ª Série	30/09/2025
17	Data da Liquidação da 3ª Série	01/10/2025
18	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/01/2026

(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. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina.

(2) Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

(3) Tendo em vista a existência de mais de um Procedimento de Alocação, todos os Documentos de Aceitação de (i) Pessoas Vinculadas; e (ii) de Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento ou durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação e liquidação, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar os Investidores descritos no item “ii” acima, no todo ou em parte, desde que tenham sido atendidas as condicionantes estipuladas pelo Investidor no respectivo Documento de Aceitação, nos termos dos Critérios de Aceitação da Oferta, durante a realização de Procedimento de Alocação anterior ao último, de modo que as ordens constantes nos seus Documentos de Aceitação sejam liquidadas em Data de Liquidação anterior à última.

(4) A 4ª Série só será aberta caso, após Procedimento de Alocação e a liquidação da 3ª Série, haja Cotas remanescentes para subscrição na 4ª Série, sendo certo que, neste caso, o cronograma do Período de Coleta de Intenções de Investimento, do Procedimento de Alocação e da Data de Liquidação da 4ª Série serão informados aos cotistas por meio Comunicado de Abertura da 4ª Série, a ser divulgado no Dia Útil seguinte ao Procedimento de Alocação da 3ª Série.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas” e acessar “Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Classe Única da 2ª (Segunda) Emissão do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: www.rizaasset.com/riza-viseu-fii

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada); e

B3: [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (na página principal, clicar em “Regulados”, depois clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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 DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é de 05 de agosto de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



**RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

