

ANÚNCIO DE INÍCIO

DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

RAIZZ VILA VELHA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.264.130/0001-75

Código ISIN das Cotas nº BRRZZECTF008

Código de Negociação: RZZE11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/275, em 03 de agosto de 2026*

*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 no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **RAIZZ VILA VELHA 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 68.264.130/0001-75 ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo e de instituição intermediária líder ("Administradora" ou "Coordenador Líder") e determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder mediante formalização da Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, para efetuar esforços de colocação das Cotas (conforme abaixo definido) junto aos Investidores ("Participantes Especiais" e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta") e a **RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, nº 258, sala 1502, bairro Funcionários, CEP 30.112-020, inscrita no CNPJ sob o nº 53.617.632/0001-65, devidamente autorizada à prestação de serviços de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 22.958, de 16 de janeiro de 2025, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a" da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), de 300.000 (trezentas mil) cotas da classe única do Fundo, todas nominativas e escriturais ("Cotas", "Classe" e "Oferta", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, o qual compreende o custo unitário de distribuição das Cotas ("Montante Total da Oferta") de:

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

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 ("Regulamento").

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

Evento	Etapas	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	03/08/2026
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	03/08/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/08/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	12/01/2027
5	Realização do Procedimento de Alocação	15/01/2027
6	Liquidação da Oferta	21/01/2027
7	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação deste Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

Este Anúncio de Início e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador, do Gestor, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites abaixo indicados:

- **Administradora e Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por "Fundos de Investimento Administrados e/ou Distribuídos pela BTG Pactual Serviços Financeiros", digitar "Raizz Vila Velha Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e clicar em "Pesquisar" (neste website, em seguida clicar em "Anúncio de Início" ou no documento desejado);
- **Gestora:** <https://raizzasset.com.br/> (neste website clicar em "Fundos", depois em "Raizz Vila Velha Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", "Documento" e, então, clicar na opção desejada);
- **CVM:** <https://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", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Raizz Vila Velha Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **B3:** www.b3.com.br (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Raizz Vila Velha Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o documento desejado); e
- **Fundos.Net:** Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Raizz Vila Velha Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);
- Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU COM A CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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.

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 REGULAMENTO.

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

A data deste Anúncio de Início é 03 de agosto de 2026.



**ADMINISTRADORA E
COORDENADOR LÍDER**



GESTORA

