



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO,
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE,
DA 309ª (TRECENTÉSIMA NONA) EMISSÃO DA



RIZA SECURITIZADORA S.A.

Categoria "S2" - CVM nº 728
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º Andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo - SP
("Emissora")

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



SHS LOTUS EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA.

Sociedade empresária limitada
CNPJ nº 43.440.008/0001-81
Q SHCS CR Quadra 502, Bloco C, Loja 2582, nº 37, Asa Sul, CEP 70.330-530, Brasília - DF
("Devedora")

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 56.000.000,00

(cinquenta e seis milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRIQ02

O registro da oferta dos CRI, da 1ª (primeira) série, da 309ª (trecentésima nona) emissão da Emissora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") foi concedido em 07 de maio de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/249.

Nos termos do disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais aplicáveis, a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, enquanto ofertante e responsável pela distribuição dos CRI (conforme definido abaixo) ("**Coordenador Líder**"), vem a público comunicar o início, na presente data, perante a CVM, da oferta pública de distribuição de até 56.000 (cinquenta e seis mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 1ª (primeira) série, da 309ª (trecentésima nona) emissão da Emissora ("CRI"), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 05 de maio de 2026, o valor total de até R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais) ("**Oferta**"), e que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

1. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, portanto, a Oferta não está sujeita a análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos dos artigos 26, VIII, "b" e 27 da Resolução CVM

ANÚNCIO DE INÍCIO



160, por se tratar de oferta de CRI destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) e, portanto, obrigatório a utilização do “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (Primeira) Série, da 309ª (Trecentésima Nona) Emissão da Riza Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SHS Lotus Empreendimentos Hoteleiros Ltda.*” (“**Prospecto**”) e da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (Primeira) Série, da 309ª (Trecentésima Nona) Emissão da Riza Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SHS Lotus Empreendimentos Hoteleiros Ltda.*” (“**Lâmina**”).

Ainda, a Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), nos termos do artigo 19 do “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, em vigor desde 15 de julho de 2024, conforme em vigor, e dos artigos 15 e 16 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, da ANBIMA, em vigor a partir de 24 de março de 2025, conforme em vigor, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, de acordo com a definição do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Qualificados**”).

2. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM em 07 de maio de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/249.

3. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro Oferta à CVM	07/05/2026
2.	Divulgação do Prospecto.	08/05/2026
3.	Divulgação da Lâmina	08/05/2026
4.	Registro da Oferta na CVM sob rito automático	07/05/2026
5.	Divulgação deste Anúncio de Início	08/05/2026
6.	Data de início da liquidação financeira dos CRI	15/05/2026
7.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição ⁽³⁾	180 (cento e oitenta) dias contados da Divulgação deste Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios e comunicados referente à Oferta serão imediatamente divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.



4. OBTENÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Maiores informações acerca da Emissora, da Oferta Pública e da sua distribuição, podem ser obtidas com a Emissora, com a CVM ou com a B3.

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do Prospecto, da Lâmina, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Emissora**
<https://rizasec.com/> (neste *website*, acessar “Emissões”, clicar em “Filtros” no menu à direita, e então em “Emissão” e digitar no “Pesquisar” o número da Emissão “309”).
- **Coordenador Líder**
<https://www.hedgeinvest.com.br/institucional/> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas” e selecionar “1ª Série da 309ª Emissão de CRI da Riza Securitizadora S.A.”).
- **CVM/B3**
Comissão de Valores Mobiliários - Sistema SRE
<https://www.gov.br/cvm> (neste *website*, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Oferta Resolução CVM 160, procurar por “Riza Securitizadora S.A.”, na coluna “Emissor”, selecionar Certificados de Recebíveis Imobiliários, na coluna “Valor Mobiliário”, na coluna “Período de Criação do Requerimento” selecionar o período no qual o presente Anúncio de Início ou os demais documentos da Ofertas que foram divulgados, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações” e localizar “Anúncio de Início” ou a opção desejada.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- (a) De acordo com as disposições do Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e CRA das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, vigente a partir de 24 de março de 2025, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Residencial; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas; e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários representativos de Dívida. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações**
- (b) Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 309ª (Trecentésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SHS Lotus Empreendimentos Hoteleiros Ltda.*”, celebrado em 05 de maio de 2026, entre a Emissora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário (“*Termo de Securitização*”).

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA, OS CRI PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.



A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI CONSTARÃO DO CAMPO DESCRIÇÃO ADICIONAL DO ATIVO JUNTO À B3.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS

A data deste Anúncio de Início é de 08 de maio de 2026



EMISSORA



COORDENADOR LÍDER



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DA EMISSORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

