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

RIO REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.745.126/0001-05

CÓDIGO ISIN nº BRFRRECTF007
CÓDIGO DO ATIVO NA B3: FRRE11
Classificação ANBIMA: Multiestratégia | Gestão Ativa | Outros
Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/416 em 3 de novembro de 2026
Concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

1. VALOR MOBILIÁRIO E OFERTANTES

Nos termos do disposto no artigo 59, § 3º, da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **RIO REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 63.745.126/0001-05 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021, na qualidade de administradora da Classe ("Administradora"), e a **FACT INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 102, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 17.480.662/0001-09, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, categoria gestor de recursos, conforme o Ato Declaratório nº 12.939, de 12 de abril de 2013 ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, as "Ofertantes"), em conjunto com a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data de divulgação informada ao final deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de 10.000 (dez mil) cotas ("Cotas") todas nominativas e escriturais, da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Emissão"), com preço unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão"), observado o

procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), realizada nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), perfazendo o montante total de

R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder. Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o mesmo significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto", sendo que tal definição do Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data de Realização / Data Prevista (1)(2)
1	Protocolo do pedido de análise prévia da Oferta na ANBIMA e divulgação do Aviso ao Mercado	16/10/2026
2	Obtenção do parecer da ANBIMA no âmbito da análise prévia	30/10/2026
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/11/2026
4	Início do Período de Distribuição das Cotas	11/11/2026
5	Data prevista para a liquidação das Cotas	16/11/2026
6	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	30/04/2027

(1) Todas as datas futuras previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Ofertantes e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada ao mercado e à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. 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 do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

(2) Atingido o Montante da Oferta, o Período de Distribuição (conforme definido no Prospecto) poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

3. DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

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

Administradora: https://idsf.com.br/ (neste *website* acessar "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", clicar em "Ver Mais", em seguida selecionar o documento da Oferta que deseja visualizar).

Coordenador Líder: https://idsf.com.br/ (neste *website* acessar "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", clicar em "Ver Mais", em seguida selecionar o documento da Oferta que deseja visualizar).

Gestora: https://factinvest.com.br/ (neste *website* acessar "Relatórios", clicar em "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", em seguida selecionar o documento da Oferta que deseja visualizar).

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", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada).

Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.**gov.br/cvm/pt-br** (na página principal, clicar em "Regulados", 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 e acessar "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento 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, DA CLASSE BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS COM A ADMINISTRADORA, A GESTORA, O COORDENADOR LÍDER E/OU A CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é 3 de novembro de 2026.







