



# RIZA

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO

### RIZA CORPORATIVO

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

#### ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	Perda do principal	O investimento nas cotas da subclasse A (" <u>Cotas</u> " ou " <u>Cotas A</u> " e " <u>Subclasse</u> " ou " <u>Subclasse A</u> ", respectivamente) da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input type="checkbox"/>	Responsabilidade Ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas A por eles subscritas.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas A; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda de cotas.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão, em série única, de cotas da subclasse A da <b>CLASSE ÚNICA DO RIZA CORPORATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> .	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	120.000 (cento e vinte mil) cotas da subclasse A (" <u>Cotas</u> ").	Capa do Prospecto



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
a.2) Preço unitário	R\$1.000 (mil reais) por Cota A.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1* a.2)	R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade máxima de Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 30.000 (trinta mil) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").	Capa e Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 6459925UN1	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO RIZA CORPORATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS. CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: <a href="https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria</a> .	Capa e Seção 14 do Prospecto
Gestor	RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 57.812.441/0001-05 Página Eletrônica: <a href="http://www.rizaasset.com">www.rizaasset.com</a>	Capa e Seção 14 do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA</b> , preferencialmente em Ativos Imobiliários e Ativos Alvo, observado o pipeline indicativo do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda. foi autorizada para administração de carteiras pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira na qualidade de gestora, por meio do Ato Declaratório nº 23.361, de 12 de maio de 2025. Atualmente, a Gestora conta com um time com reconhecida experiência no mercado, tendo por objetivo oferecer resultados consistentes e balanceados entre risco e retorno e performance superior ao custo de oportunidade dos investidores. Sua estrutura societária e de remuneração tem bases meritocráticas e foi planejada para reter e atrair talentos.	Seção 16 do Prospecto



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais Informações
<b>Informações sobre a administradora</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“ <b>BTG PSF</b> ”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 80 bilhões sob administração, considerando os dados disponíveis em junho de 2025. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	Seção 16 do Prospecto

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos:</b> A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a distribuição de rendimentos.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>2. Baixa liquidez no mercado secundário:</b> O mercado secundário de CRI no Brasil atualmente é pouco líquido. Não há garantia de que haverá, no futuro, mercado para negociação ou alienação desses títulos, em caso de resgate. Assim, os investidores podem enfrentar dificuldade para negociação no mercado secundário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>3. Risco imobiliário:</b> Eventual desvalorização dos empreendimentos pode ocorrer por fatores macroeconômicos, mudanças regulatórias ou de zoneamento, alterações socioeconômicas locais, piora no trânsito ou acesso, limitações de infraestrutura e expropriação, afetando negativamente preços, uso, revenda e atratividade das propriedades investidas pela Classe.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>4. Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas:</b> Alterações na legislação tributária, cambial ou regulatória podem impactar negativamente a Classe e seus Cotistas. Mudanças legais, interferências governamentais ou reformas podem afetar valores das cotas, distribuição de rendimentos e resgates, incluindo riscos de novos tributos, entre outros.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>5. Risco de crédito:</b> Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
<b>Principais características</b>	<p>As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe.</p> <p>Os cotistas da Subclasse A gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2.2 do Prospecto
<b>Prazo de duração do fundo</b>	Determinado, encerrando-se em 7 (sete) anos, contados da data da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a exclusivo critério da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
<b>Restrições à livre negociação</b>	As Cotas integralizadas na presente Oferta somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados no mercado secundário, tendo em vista a restrição de público-alvo da Classe, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após 2 (dois) anos contados da divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.	Seção 7.1 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na Oferta		
<b>Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)</b>	<p><input type="checkbox"/> Investidores Profissionais.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados.</p> <p><input type="checkbox"/> Público em Geral.</p>	Seção 2.3 do Prospecto
<b>Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade</b>	N/A.	N/A
<b>Qual o valor mínimo para investimento?</b>	100 (cem) Cotas, equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
<b>Como participar da oferta?</b>	Durante o Período de Distribuição, os Investidores deverão formalizar o Boletim de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
<b>Como será feito o rateio?</b>	Caso os Boletins de Subscrição apresentados pelos Investidores excedam o Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no seu entendimento, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta incluindo, mas não se limitando à constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.	Seção 8.2 do Prospecto



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder ou Instituições Participantes da Oferta aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Boletim de Subscrição.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Administradora</b> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> (neste website inserir “Riza Corporativo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” ou o CNPJ da Classe no campo buscador e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Coordenador Líder</b> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> (neste website inserir “Riza Corporativo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” ou o CNPJ da Classe no campo buscador e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Gestora</b> <a href="http://www.rizaasset.com/home">http://www.rizaasset.com/home</a> (neste website clicar “Informações aos Investidores”, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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 “Riza Corporativo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e</p> <p><b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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 “Riza Corporativo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p>	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.</b>	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para participarem do processo de distribuição das Cotas, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 8.4 do Prospecto



# RIZA

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	N/A	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 19 de agosto de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Entre 28/11/2025 e 24/05/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas integralizadas na presente Oferta somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados no mercado secundário, tendo em vista a restrição de público-alvo da Classe, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após 2 (dois) anos contados da divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.	Seção 7.1 do Prospecto



## ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



GESTORA



# RIZA