

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO RIZA VISEU 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 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 type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	N/A.
	<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 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; 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 das cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	135.000 (cento e trinta e cinco mil) Cotas, observado que tal quantidade total poderá corresponder a (i) até 135.000 (cento e trinta e cinco mil) Cotas A; e (ii) até 135.000 (cento e trinta e cinco mil) Cota B.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) 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).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("Balcão B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo do Direito de Preferência das Cotas A: 6077525DPA. Código do Ativo do Direito de Preferência das Cotas B: 6077525DPB. Código do Ativo da 1ª Série: 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.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	RIZA VISEU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única. Subclasse das Cotas: Subclasse A e Subclasse B.	Capa do Prospecto
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: https://www.xpi.com.br	Capa do Prospecto
Gestor	RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 57.812.441/0001-05 Página Eletrônica: https://www.rizaasset.com/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados, de forma ativa e discricionária, pela Gestora, à aplicação, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da subscrição de ações de emissão da RIVA INCORPORADORA S.A. , sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.457.942/0001-45, nos termos do artigo 40, inciso "iii" do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (" Ativos Alvo ").	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. , criada em outubro de 2024, integra o Grupo Riza, que reúne diversas gestoras especializadas em diferentes estratégias de investimento. A estruturação da Riza Real Estate visa à especialização por segmento, aproveitando a expertise das equipes do grupo. A gestora segue os mesmos princípios e padrões de conduta das demais empresas do Grupo Riza, contando com sócios e equipe de gestão experientes e reconhecidos no mercado financeiro e de capitais.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Riscos relacionados à Sociedade Alvo: quanto à Sociedade Alvo, não há garantias de: bom desempenho; solvência, continuidade das atividades, liquidez e de valor esperado na alienação dos Ativos Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativamente os resultados da Classe e o valor das Cotas.	<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

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
2. Inexistência de garantia de eliminação de riscos: a realização de investimentos na Classe sujeita o investidor a riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe.	<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
3. Risco de concentração da carteira da Classe: a carteira da Classe poderá estar concentrada em Ativos Alvo de emissão de uma única Sociedade Alvo, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados à solvência da Sociedade Alvo. Eventual concentração de investimentos pode aumentar a exposição aos riscos de crédito e liquidez.	<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
4. Riscos referentes à parcela dos empreendimentos imobiliários que são desenvolvidos no âmbito do PMCV: A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Sociedade Alvo e seus resultados.	<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
5. Risco de não implementação da estratégia de negócios da Sociedade Alvo de diversificação geográfica das atividades: A capacidade de implementar a estratégia de negócios depende da diversificação geográfica e conquista de novos mercados com demanda por empreendimentos imobiliários, a falta desses fatores pode afetar a situação financeira e resultados operacionais.	<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

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural, classe única. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Determinado, sendo certo que o prazo de duração será de 7 (sete) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, a critério do Gestor.	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 entre Investidores Qualificados após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 2º dia útil após a data de divulgação do Aviso ao Mercado, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	<u>Cotas A:</u> R\$ 25.000,00 (25 Cotas). <u>Cotas B:</u> R\$ 500.000,00 (500 Cotas). Não aplicável ao Direito de Preferência e sem considerar a Taxa de Distribuição.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante os Períodos de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o seu Documento de Aceitação indicando a quantidade de Cotas A ou Cotas B que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação.	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 5.1 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 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i> clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	<p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Ofertas Públicas" e acessar "<i>Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Classe Única da 2ª (Segunda) Emissão do Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i>" e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: www.rizaasset.com/riza-viseu-fii;</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 "<i>Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i>", e, então, localizar a opção desejada); e</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3: https://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 "<i>Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i>". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Exercício do Direito de Preferência: 05/08/2025 a 14/08/2025. 1ª Série: 18/08/2025 a 28/08/2025. 2ª Série: 02/09/2025 a 18/09/2025. 3ª Série: 23/09/2025 a 29/09/2025. 4ª Série: a definir, se houver.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	28 de julho de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Direito de Preferência: 15/08/2025. 1ª Série: 29/08/2025. 2ª Série: 19/09/2025. 3ª Série: 30/09/2025. 4ª Série: a definir, se houver.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Direito de Preferência: 18/08/2025. 1ª Série: 01/09/2025. 2ª Série: 22/09/2025. 3ª Série: 01/10/2025. 4ª Série: a definir, se houver.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na Data de Liquidação da respectiva Série.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e conversão dos códigos de identificação das Cotas das Séries na B3, observados os procedimentos operacionais da B3.	Seção 7.1 do Prospecto

