

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PÚBLICA SECUNDÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA MALLS FEEDER - 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 1ª (primeira) emissão do Fundo 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	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	<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 (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. Não haverá restrições à revenda de cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	3.484.049 (três milhões, quatrocentas e oitenta e quatro mil e quarenta e nove) Cotas.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	Valor patrimonial das Cotas disponível no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de liquidação das Cotas (" <u>Data-Base</u> " e " <u>Data de Liquidação</u> ", respectivamente), atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (" <u>IPCA</u> "), com defasagem de 2 (dois) meses, e acrescido exponencialmente de uma remuneração de 10% (dez por cento) ao ano desde a Data-Base até a Data de Liquidação.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 365.825.145,00 (trezentos e sessenta e cinco milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, cento e quarenta e cinco reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não aplicável.	N/A
a.5) Lote adicional	Não aplicável.	N/A
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") .	Capa do Prospecto
Código de negociação	6369525UN1	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário Riza Malls Feeder - Responsabilidade Limitada; e Nome da Classe de Cotas: Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Malls Feeder - Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html	Capa do Prospecto
Gestor	RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 58.812.441/0001-05 Página Eletrônica: https://www.rizaasset.com/riza-malls-feeder	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Considerando se tratar de uma oferta pública secundária de Cotas, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão pagos diretamente ao Ofertante.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	O Fundo tem sua carteira gerida pela RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olimpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 57.812.441/0001-05, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 23.361, de 12 de maio de 2025.	Seção 2.1 do Prospecto
Informações sobre a administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009.	Seção 2.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco dos Investimentos em Shopping Centers: O desempenho dos shopping centers depende das vendas dos lojistas e do consumo, estando sujeito a crises econômicas e à concorrência. Condições locais adversas, divergências entre investidores e revisões judiciais de contratos podem afetar negativamente os resultados da Classe Investida e da 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
Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros: A Classe Investida poderá depender de empresas especializadas para administrar seus imóveis, sem interferência direta. A má gestão desses empreendimentos pode limitar a implementação de políticas adequadas e afetar negativamente a performance, impactando os resultados da Classe Investida e da 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
Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes da Classe Investida: A Classe Investida pode enfrentar inadimplência ou vacância de inquilinos, dificuldades na reciclagem de imóveis, revisões judiciais e renegociações de aluguéis, não pagamento de encargos, ações de renovação compulsória e rescisões antecipadas, afetando adversamente suas receitas e os resultados da 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
Risco de Crédito: Devedores ou emissores podem não honrar pagamentos de principal e juros, impactando preços e liquidez dos ativos. Condições econômicas ou percepções de crédito adversas podem reduzir o patrimônio e a rentabilidade, afetando negativamente o FII Riza Malls, a Classe Investida e a 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
Risco de Crédito da Classe Investida: A Classe Investida, e consequentemente a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis da Classe Investida que compõem a carteira Classe Investida, o que pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.	<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. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias de Cotistas.</p>	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 1 (um) ano a critério da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.	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 type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em Geral.	Seções 2.3 e 16 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.050,00 (mil e cinquenta reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem adquirir (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?	Por ordem de chegada.	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 da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 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	<ul style="list-style-type: none"> • Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i>, selecionar "Fundos de Investimento", procurar por "XP Riza Malls Feeder – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada); • Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Malls Feeder – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada); • Gestora: https://www.rizaasset.com/riza-malls-feeder (neste <i>website</i>, procurar por "Riza Malls Feeder – Responsabilidade Limitada", clicar em "Acessar Oferta" e, então, clicar na opção desejada); • CVM: https://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 "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por Riza Malls Feeder – Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada); e • 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 "Riza Malls Feeder – Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, 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		
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	10 de abril de 2026 a 05 de maio de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	02 de abril de 2026, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 2.5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	07 de maio de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	08 de maio de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, isto é, 07 de maio de 2026.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas serão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 8.5 do Prospecto

