

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 DO

RIZA DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 Novas 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 checked="" type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. 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 Novas 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 Novas 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.	

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	62.370.063 (sessenta e dois milhões, trezentas e setenta mil e sessenta e três) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos) cada, sem considerar a taxa de distribuição primária da oferta correspondente a R\$ 0,38 (trinta e oito centavos), totalizando R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota, a ser pago pelos investidores.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 623.700.630,00 (seiscentos e vinte e três milhões, setecentos mil, seiscentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).	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 da 1ª Série e do Direito de Preferência no Balcão B3: 5095524FI1. Código do Ativo da 2ª Série no Balcão B3: 5095524FI2. Código do Ativo da 3ª Série no Balcão B3: 5095524FI3. Código do Ativo da 4ª Série no Balcão B3: 5095524FI4.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário Classe de Cotas: Única.	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 Gestora de Recursos Ltda. CNPJ: 12.209.584/0001-99 Página Eletrônica: https://www.rizaasset.com/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no artigo 4º e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA, observado o parágrafo abaixo, preponderantemente, em Ativos-Alvo (conforme abaixo definido) e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido).</p> <p>Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014, CONFORME ALTERADA OU REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL.</p>	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Gestora foi constituída em 16/06/2010, sob a denominação de Invest Capital Gestão de Investimentos Ltda., e foi autorizada para administração de carteiras pela CVM em 20/12/2010, pelo Ato Declaratório nº 11.461. Em setembro de 2019, seu controle passou para Daniel Lemos e sua razão social foi alterada para Riza Asset Management. Atualmente, contando com um time com reconhecida experiência no mercado, tem 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 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
<p>1. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários</p> <p>O investimento nas Novas Cotas pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. Assim, o Fundo poderá não possuir dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor das Novas Cotas.</p>	<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
<p>2. Riscos relativos ao setor imobiliário</p> <p>O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimento, se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento.</p>	<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
<p>3. Risco de crédito</p> <p>Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.</p>	<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
<p>4. Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo</p> <p>As obrigações diretas dos emitentes públicos ou privados dos ativos que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar os emitentes poderão afetar adversamente o valor das Novas Cotas.</p>	<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
<p>5. Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo</p> <p>As Novas Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado.</p>	<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 Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural, classe única, divididas em 5 (cinco) séries.</p> <p>Os cotistas 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

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	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.	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 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	520 (quinhentas e vinte) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o seu Documento de Aceitação indicando a quantidade de Novas Cotas 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?	Oferta Não Institucional: Por ordem de chegada. Oferta Institucional: De forma discricionária, pelo Coordenado Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
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	<p>Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i> clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da Segunda Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: www.rizaasset.com (neste <i>website</i> clicar em "Produtos" depois clicar em "Fundos Listados", em seguida clicar em "Imobiliários" e, após isso, clicar em Riza Domus – Informações aos Investidores, e, então, clicar na opção desejada);</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 em Análise", selecionar a opção "Quotas de Fundo Imobiliário", e, em seguida, buscar por "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário", e, então clicar na opção desejada);</p>	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
	Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Riza Domus Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então clicar na opção desejada).	
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?	1ª Série e do Direito de Preferência: 18/03/2024 a 27/03/2024. 2ª Série: 04/04/2024 a 15/04/2024. 3ª Série: 22/04/2024 a 16/05/2024. 4ª Série: 23/05/2024 a 17/06/2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	11 de março de 2024, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	1ª Série e Direito de Preferência: 28/03/2024. 2ª Série: 16/04/2024. 3ª Série: 17/05/2024. 4ª Série: 18/06/2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	1ª Série e Direito de Preferência: 03/04/2024. 2ª Série: 19/04/2024. 3ª Série: 22/05/2024. 4ª Série: 21/06/2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da respectiva Série.	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quando poderei negociar?	As Novas Cotas estarão bloqueadas para negociação, sendo liberadas para negociação na B3 somente após, cumulativamente, a divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como a conversão dos códigos de identificação das Novas Cotas de cada uma das Séries na B3, de modo que o código de identificação das Novas Cotas seja unificado ao das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3.	Seção 7.1 do Prospecto

