

## 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.*

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO RIZA ONYX 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 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		<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta.</b> <b>Há restrições à revenda de cotas.</b>	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão da CLASSE ÚNICA DO <b>RIZA ONYX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.</b>	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	600.000 (seiscentas mil) Cotas.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 5997725UN1.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	<b>CLASSE ÚNICA DO RIZA ONYX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.</b>	Capa do Prospecto
Administrador	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.</b> CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>	Capa do Prospecto
Gestor	<b>RIZA ALLOCATION GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> CNPJ: 47.138.945/0001-38 Página Eletrônica: <a href="http://www.rizaasset.com">www.rizaasset.com</a>	Capa 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, observado o <i>pipeline</i> indicativo do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Riza Allocation foi autorizada para administração de carteiras pela CVM em 2 de janeiro de 2023, pelo Ato Declaratório nº 20.485. 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
Informações sobre a administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“ <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\$ 61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>1. Riscos de condições macroeconômicas.</b> O valor de mercado de valores mobiliários de Fundos de investimento imobiliário é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. Determinados acontecimentos nestes países poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.	<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 apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores, de modo que o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.	<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>3. Risco imobiliário.</b> Eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, ocasionada por fatores macroeconômicos, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, dentre outros, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.	<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

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.</b> O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado intempestivamente, o que poderá impactar o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos e resgate dessas, inclusive as regras de remessa de recursos para o exterior.	<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>5. Risco de crédito.</b> Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagamento perante o Fundo, o que poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.	<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	<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 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
Prazo de duração do fundo	Determinado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Deverá ser observado o lock-up durante os 18 (dezoito) primeiros meses contados da divulgação do Anúncio de Encerramento para negociação das Novas Cotas.	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 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual o valor mínimo para investimento?	50 (cinquenta) Cotas, equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, 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
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional:</u> Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional:</u> 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 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	<b>Administradora:</b> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> (neste <i>website</i> clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Riza Onyx Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); <b>Coordenador Líder:</b> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> (neste <i>website</i> clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “Riza Onyx Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, selecionar “Classes”, “Documentos de Ofertas” e então localizar a opção desejada);	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	<p><b>Coordenador Contratado:</b>  <a href="https://investimentos.one/ofertaspublicas/">https://investimentos.one/ofertaspublicas/</a> (neste <i>website</i> clicar em “Riza Onyx Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” para baixar a documentação da Oferta).</p> <p><b>Gestora:</b>  <a href="http://www.rizaasset.com/riza-onyx">www.rizaasset.com/riza-onyx</a> (neste <i>website</i> 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 <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”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Riza Onyx 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 Onyx Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<p>Coordenador Líder: <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.</b></p> <p>Coordenador Contratado: <b>ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.</b></p>	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	Seção 8.4 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	20 de fevereiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 06 de fevereiro de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	06 de março de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data da liquidação da oferta?	10 de março de 2025.	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?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

