

**ANÚNCIO DE INÍCIO**  
**OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DA SUBCLASSE B DA CLASSE I DO**  
**LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
**CNPJ 37.262.752/0001-30**  
**Código ISIN das Cotas nº BRLPLPCTF016**  
**Nome de Pregão: FII LAGO PDR**  
**Código de Negociação B3: LPLP15**

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/235, em 20 de agosto de 2025**

concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VII, alínea "a" da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") à prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, , na qualidade de administrador ("Administrador") do **LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.262.752/0001-30 ("Fundo"), **RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.812.441/0001-05, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 23.361, de 12 de maio de 2025, na qualidade de gestora do Fundo, ("Gestor") e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, ("Ofertantes"), em conjunto com a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), vêm a público comunicar, nos termos dos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160, o início da distribuição pública primária de até 185.688 (cento e oitenta e cinco mil, seiscentas e oitenta e oito) cotas nominativas e escriturais, da 2ª (segunda) emissão da subclasse B da classe I ("Cotas") do Fundo, com preço de emissão de R\$ 807,81 (oitocentos e sete reais e oitenta e um centavos) por Cota ("Preço de Emissão", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), perfazendo o montante total de até:

**R\$ 150.000.623,28**

**(cento e cinquenta milhões, seiscentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos)**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada na República Federativa do Brasil, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "a", da Resolução CVM 160, a qual será intermediada pelo Coordenador Líder, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da

Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. Não haverá lote adicional nem suplementar de Cotas, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta e serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta, incluindo o Instrumento de Deliberação Conjunta para Aprovação da Oferta, realizado em 13 de agosto de 2025, conforme alterado em 19 de agosto de 2025 (“Ato de Aprovação da Oferta”).

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captados, no mínimo, R\$ 20.0000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o Preço de Subscrição. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta, e as Cotas da Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador. Findo o Prazo de Distribuição, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador.

## 1. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

As etapas da Oferta estão indicadas no cronograma indicativo e tentativo reproduzido abaixo, o qual destaca os principais eventos aplicáveis a partir do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM:

| Ordem | Eventos   | Data Prevista <sup>(1)</sup> |
|-------|---|------------------------------|
| 1     | Requerimento do Registro Automático da Oferta na CVM<br>Registro da Oferta pela CVM<br>Divulgação deste Anúncio de Início   | 20 de agosto de 2025         |
| 2     | Data de corte para o exercício do Direito de Preferência  | 25 de agosto de 2025         |
| 3     | Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador<br><br>Início do Período de Subscrição   | 28 de agosto de 2025         |
| 4     | Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3   | 9 de setembro de 2025        |
| 5     | Encerramento do período do Direito de Preferência no Escriturador<br>Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência<br>Liquidação do Direito de Preferência | 10 de setembro de 2025       |
| 6     | Data máxima de encerramento do Período de Subscrição <sup>2</sup>   | 15 de setembro de 2025       |
| 7     | Liquidação da Oferta  | 18 de setembro de 2025       |
| 8     | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento  | 15 de fevereiro de 2026      |

- (1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Administrador, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.
- (2) Caso ainda exista sobra de Cotas da Emissão após o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo.

## 2. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, BEM COMO TODOS OS DEMAIS ANÚNCIOS, COMUNICADOS OU INFORMAÇÕES RELATIVOS À OFERTA SERÃO DIVULGADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3:

- **Administrador**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:**

<https://www.oliveitrust.com.br/investidor/ativo?id=26341&busca=lago&typo=fundos> (neste website, clicar em "Documentos", em "2ª Emissão – Subclasse B" e então escolher o documento desejado).

- **Gestor**

**RIZA REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.:** <https://www.rizaasset.com/lago-da-pedra> (neste website, buscar o documento desejado na seção "Documentação").

- **Coordenador Líder**

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.:**

<https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas/> (neste website, buscar "Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão da Subclasse B do Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e clicar no documento desejado).

- **CVM**

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** Na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", clicar em "Mapa de Sistemas", clicar em "Ofertas registradas ou dispensadas", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado).

- **B3**

**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** [https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/) (neste *website*, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas",

depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou a opção desejada).

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo, o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder e a Oferta, independentemente da anuência dos participantes da Oferta, o Gestor e o Administrador recomendam aos Investidores basear suas decisões de investimento nas informações constantes do Regulamento e na Assembleia de Aprovação da Oferta.

### **3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Assembleia de Aprovação da Oferta e/ou no Regulamento, conforme aplicável.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS SUBORDINADAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADA AINDA A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI Nº 8.668/1993.**

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, A REVENDA DAS COTAS ADQUIRIDAS POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS SOMENTE PODERÁ SER DESTINADA A INVESTIDORES QUALIFICADOS APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.**

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 59, § 3º, "VII", DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DOS OFERTANTES E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DOS OFERTANTES OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

A data deste Anúncio de Início é 20 de agosto de 2025



**GESTOR**



**ADMINISTRADOR**



**COORDENADOR LÍDER**

