

LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF: 37.262.752/0001-30

Nome de Pregão: FII LAGO PDR

Código de Negociação B3: LPLP11

FATO RELEVANTE **NOVA EMISSÃO DE COTAS**

A **CLASSE I DO LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 37.262.752/0001-30 ("Fundo"), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro ("Administrador") e gerido pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-04, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 15.385, de 15 de dezembro de 2016 ("Gestora"), vem, pelo presente, informar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado, em geral, que, em 26 de dezembro de 2024, foi aprovada, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, realizada por meio de consulta formal encerrada em 24 de dezembro de 2024 ("Assembleia de Aprovação da Oferta"), a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da Subclasse B da classe I do Fundo ("Emissão" e "Cotas", respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que tais Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, a ser conduzida sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 175 ("Oferta") pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira 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/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder").

As principais condições da Emissão e da Oferta estão descritas abaixo e no Suplemento de Emissão das Cotas, anexo à Assembleia de Aprovação da Oferta.

(i) Público-alvo: a Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (respectivamente, "Investidores Profissionais" e "Investidores");

(ii) Número da Emissão: a Emissão representa a 1ª (primeira) emissão da Subclasse B da Classe I do Fundo;

(iii) Tipo de Distribuição: primária;

(iv) Quantidade de Cotas da Emissão: serão emitidas, inicialmente, até 82.000 (oitenta e duas mil) Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que seja observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(v) Montante Total da Oferta: o valor total da emissão será de até R\$ 82.000.000,00 (oitenta e dois milhões de reais), considerando o Preço de Subscrição ("Montante Total da Oferta"), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

(vi) Preço de Emissão: o preço de emissão de cada Cota será de R\$ 1.000,00 (mil reais), fixado com base no parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário, equivalente ao preço de subscrição, considerando que não será devida qualquer taxa de distribuição primária pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas ("Preço de Emissão");

(vii) Preço de Subscrição: tendo em vista que não será devida qualquer taxa de distribuição primária pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, o valor a ser integralizado por cada Cotista será equivalente ao Preço de Emissão, ou seja, R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Subscrição");

(viii) Distribuição Parcial: 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\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) considerando o Preço de Subscrição ("Montante Mínimo da Oferta"). 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.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição das Cotas, referido preço de integralização será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Investimentos Temporários"), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do escriturador ("Critérios de Restituição de Valores"); ou (ii) de quantidade mínima de Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor Profissional deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Profissional a em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o Investidor Profissional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição das Cotas, referido preço de integralização será devolvido conforme os Critérios de Restituição de Valores.

(ix) Registro para Distribuição e Negociação: as Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Cotas somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do disposto no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

(x) Custos da Oferta: os custos relativos à Oferta não serão suportados pelo Fundo ou pelos Investidores;

(xi) Demais Taxas: não serão cobradas taxas dos subscritores das Cotas, tais como de ingresso ou de saída;

(xii) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da Emissão: as Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. O Investidor interessado em subscrever

Cotas deverá assinar, ainda, Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos Fatores de Risco. As Cotas serão integralizadas à vista pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

(xiii) Destinação dos Recursos: os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de projetos imobiliários condizentes com a Política de Investimentos.

(xiv) Colocação e Procedimento de Distribuição: as Cotas emitidas no âmbito da Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

(xv) Período de Colocação: as Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, de forma que a Oferta será encerrada na data da divulgação do Anúncio de Encerramento ("Período de Colocação");

(xvi) Direito de Preferência: A Emissão ora deliberada será realizada sem a possibilidade de exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas, os quais são exclusivamente detentores de cotas da subclasse A.

(xvii) Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: as Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (a) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (b) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (c) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (d) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Adicionalmente à aprovação da Emissão, foi deliberada e aprovada, ainda, a contratação do Coordenador Líder para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Em caso de dúvidas, o Administrador se coloca à disposição em ger2@oliveiratrust.com.br e a Gestora se coloca à disposição em ri@rizaasset.com.

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 DA OFERTA.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA DÉCIMA TERCEIRA EMISSÃO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS OBJETO DA QUARTA EMISSÃO.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
(Administrador)

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.
(Gestora)