ANÚNCIO DE INÍCIO
OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DA QUARTA 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/2026/432, em 11 de novembro de 2026

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, n° 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, conjuntamente 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 104.213 (cento e quatro mil, duzentas e treze) cotas nominativas e escriturais, da 4ª (quarta) emissão da subclasse B da classe I ("Cotas") do Fundo, com preço de emissão de R$ 758,46 (setecentos e cinquenta e oito reais e quarenta e seis centavos) por Cota ("Preço de Emissão", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), perfazendo o montante total de até:

R$ 79.041.391,98

(setenta e nove milhões, quarenta e um mil, trezentos e noventa e um reais e noventa 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. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

A captação das intenções de investimento e a alocação das Cotas serão realizadas diretamente pelo Coordenador Líder, única instituição participante da Oferta, sendo apenas a liquidação da Oferta realizada por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observados a Resolução CVM 160, a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, as demais leis e regulamentações aplicáveis e o plano de distribuição descrito nos documentos da Oferta.

Durante o período de subscrição indicado no cronograma indicativo da Oferta constante deste Anúncio de Início ("Período de Subscrição"), os Investidores, inclusive aqueles considerados pessoas vinculadas, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 ("Pessoas Vinculadas"), deverão apresentar suas intenções de investimento exclusivamente ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever e integralizar, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo limites máximos de investimento. Caso o montante das intenções de investimento recebidas pelo Coordenador Líder exceda a quantidade de Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, a alocação será realizada de forma discricionária pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, podendo ser considerados, entre outros fatores, os objetivos da Oferta, incluindo a constituição de uma base diversificada de Investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como a criação de condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário. O exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos descritos nos documentos da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, nos termos da Resolução CVM 160, observado que tal vedação não se aplica ao exercício do Direito de Preferência.

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 Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais para aprovação da Oferta, realizado em 21 de outubro de 2026, conforme rerratificado em 28 de outubro de 2026 ("Ato de Aprovação da Oferta").

A liquidação da Oferta ocorrerá na data indicada no cronograma indicativo da Oferta constante deste Anúncio de Início, por meio do DDA, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo que a liquidação das Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência ocorrerá na data própria indicada no referido cronograma, junto à B3 ou ao Administrador, na qualidade de escriturador das Cotas ("Escriturador"), conforme o caso. Caso, até a data de liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, de seus respectivos agentes de custódia e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Durante a colocação das Cotas no âmbito da Oferta, cada Investidor, inclusive o Cotista B que exercer o Direito de Preferência, receberá, quando da integralização, recibo de Cotas, que não será negociável e não fará jus a quaisquer rendimentos sobre o valor pago a título de Preço de Subscrição. Os recibos de Cotas serão convertidos em Cotas após, cumulativamente, a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, e, a partir da conversão, as Cotas conferirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas da Subclasse B já existentes, observadas as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160 e no Regulamento.

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$ 10.000.295,10 (dez milhões, duzentos e noventa e cinco reais e dez centavos), 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 (1)
1	Requerimento do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	11 de novembro de 2026
2	Data de corte para o exercício do Direito de Preferência dos Cotistas detentores de cotas da Subclasse B da Classe	16 de novembro de 2026
3	Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	18 de novembro de 2026
4	Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3	1 de dezembro de 2026
5	Encerramento do período do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	2 de dezembro de 2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	3 de dezembro de 2026
7	Data máxima de encerramento do Período de Subscrição²	3 de dezembro de 2026
8	Procedimento de alocação das Cotas	3 de dezembro de 2026

Ordem	Eventos	Data Prevista (1)
9	Liquidação da Oferta	8 de dezembro de 2026
10	Data máxima para integralização das Cotas junto ao Escriturador, em caso de falha na liquidação via B3	15 de dezembro de 2026
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação deste Anúncio de Início

(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.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=26341&busca=lago&typo=fundos (neste website, clicar em "Documentos", em "4ª 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 4ª 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/ (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 no Ato 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 Ato 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 A INTENÇÃO DE INVESTIMENTO POR ELE APRESENTADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS 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.

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 11 de novembro de 2026

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

GESTOR

RIZA

ADMINISTRADOR

OLIVEIRA TRUST

COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS