

## **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**

O **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 06 de março de 2024, foi aprovada, via "Ato do Administrador do Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário" ("Ato do Administrador de Aprovação"), a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, em classe e série únicas ("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").

Deverão ser observados, ainda, os termos e condições do Regulamento e a prioridade concedida aos atuais Cotistas em virtude do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no "Contrato de

*Coordenação e Colocação, Sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 4ª (quarta) emissão do Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 14 de março de 2024, entre o Fundo, por meio de sua Gestora, o Coordenador Líder e a Administradora.*

As principais condições da Emissão e da Oferta estão descritas abaixo e no Suplemento de Emissão das Cotas, anexo ao “Ato do Administrador do Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário”, datado em 11 de março de 2024 (“Ato do Administrador de Retificação”, o qual, em conjunto com o Ato do Administrador de Aprovação, denominados “Ato do Administrador”).

**(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 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo;

**(iii) Tipo de Distribuição:** primária;

**(iv) Quantidade de Cotas da Emissão:** serão emitidas, inicialmente, até 134.812 (cento e trinta e quatro mil, oitocentas e doze) 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\$ 58.999.123,68 (cinquenta e oito milhões, novecentos e noventa e nove mil, cento e vinte e três reais e sessenta e oito centavos), 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\$ 437,64 (quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos), o qual foi fixado com base no valor histórico das cotas emitidas, subtraído pelas amortizações até 06 de março de 2024 (“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\$ 437,64 (quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos) por Cota (“Preço de Subscrição”);

**(viii) Distribuição Parcial:** termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), 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\$ 10.000.000,00 (dez 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 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 que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido), 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 já tiver efetuado o pagamento das Cotas por ele subscritas, referido preço de integralização será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos da 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; 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 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 em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver integralizado Cotas, referidos valores serão a ele devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos 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;

**(ix) Registro para Distribuição e Negociação:** as Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA")

e do Escriturador, conforme o caso, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);

**(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, de boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Administrador, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, pelo Preço de Subscrição, na data de liquidação da Oferta. Em caso de liquidação junto ao Administrador, o Investidor deverá entrar em contato com antecedência para ciência das condições e prazos para a subscrição e integralização das Cotas, para tanto, o Investidor deve contatar o Administrador por meio do telefone (21) 3514-0000 ou enviar e-mail para ger2.fundos@oliveiratrust.com.br e sqescrituracao@oliveiratrust.com.br, com cópia para o Coordenador Líder por meio do e-mail para of\_publicas@terrainvestimentos.com.br e [juridico.operacoes@terrainvestimentos.com.br](mailto:juridico.operacoes@terrainvestimentos.com.br);

**(xiii) Destinação dos Recursos:** os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de novos Ativos Imobiliários conforme definido no Regulamento;

**(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 Distribuição:** 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 Distribuição”);

**(xvi) Direito de Preferência:** é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas 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, na proporção do número

de cotas de emissão do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,37067017140, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista ("Direito de Preferência"), sendo que a quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista, no âmbito do Direito de Preferência, deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), observado, em qualquer caso, o Valor Total da Emissão. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que (1) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (2) até o 11º (décimo primeiro) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(2)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), nos termos do item 11.5.2 do Regulamento.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, da CVM e/ou da B3, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou

ordens de investimento durante o Período de Subscrição (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, a quantidade de Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta. Sendo que, no âmbito de tal alocação, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Os Cotistas que desejarem subscrever Cotas em quantidade superior ao fator de proporção, poderão participar da Oferta se forem Investidores Profissionais, desde que atendam às demais condições aplicáveis aos Investidores.

**(xvii) Diluição:** o Cotista que (a) não exercer seu Direito de Preferência durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; ou (b) exercer seu Direito de Preferência subscrevendo quantidade de Cotas menor que sua respectiva proporção; ou, ainda, (c) tiver seu Pedido de Subscrição cancelado nos termos descritos neste Fato Relevante, será diluído;

**(xviii) 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](mailto:ger2@oliveiratrust.com.br) e a Gestora se coloca à disposição em [ri@rizaasset.com](mailto: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, 14 de março de 2024.

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

(Administrador)

**RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

(Gestora)