



**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE
COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO**

LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 37.262.752/0001-30

Código ISIN das Cotas: BRLPLPR01M18

Código de Negociação na B3: LPLP11

Tipo ANBIMA: Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Residencial

**O REGISTRO DA OFERTA FOI DEFERIDO PELA CVM EM 22 DE JUNHO DE 2023,
SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/079.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A
REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

Nos termos do disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **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, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **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”), na qualidade de instituição administradora do **LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento vigente, aprovado nos termos da assembleia geral de cotistas realizada em 21 de junho de 2023 (“Regulamento” e “Ata de AGC”, respectivamente), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução CVM 472, e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.262.752/0001-30 (“Fundo”), comunicam, por meio do presente anúncio, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **início da distribuição pública** de até 142.000 (cento e quarenta e duas mil) cotas da 3ª (terceira) Emissão do Fundo, com valor unitário e de subscrição de R\$ 595,20 (quinhentos e noventa e cinco reais e vinte centavos) (“Cotas” e “3ª Emissão”, respectivamente), perfazendo o montante total de até:

R\$ 84.518.400,00

(oitenta e quatro milhões, quinhentos e dezoito mil e quatrocentos reais)

com renúncia expressa dos atuais cotistas do Fundo, na Ata de AGC, de eventual exercício do direito de preferência na aquisição das Cotas, sendo que as Cotas devem ser distribuídas pelo Coordenador Líder de acordo com a Resolução CVM 160, mediante regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”). Não haverá lote adicional ou suplementar de Cotas, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

A Oferta poderá ser concluída em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a subscrição e integralização de Cotas no âmbito da Oferta equivalentes ao, no mínimo, 5.000 (cinco mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 2.976.000,00 (dois milhões, novecentos e setenta e seis mil reais) (“Montante Mínimo”), respeitado o previsto no Regulamento, no Suplemento de Emissão das Novas Cotas, anexa à Ata de AGC, e no Contrato de Distribuição.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), em observância ao previsto no Regulamento.

A realização da 3ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram deliberados e aprovados na Ata de AGC.

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 da data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM:

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Aprovação 3ª Emissão Renúncia expressa dos atuais cotistas do Fundo de eventual exercício do direito de preferência na aquisição das Cotas Divulgação do Fato Relevante acerca da 3ª Emissão	21/6/2023
2	Protocolo do pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Concessão do Registro da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	22/6/2023
3	Data da primeira integralização das Cotas	28/6/2023
4	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do 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 Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM ou 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 Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

2. Obtenção de Documentos e Informações Adicionais

Mais esclarecimentos a respeito desta distribuição, do Regulamento, dos demais documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento, do Fundo e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores e no Fundos.NET, nos seguintes websites:

Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

www.terrainvestimentos.com.br (neste website, acessar “Invista”, “Ofertas Públicas” e pesquisar por “Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário”).

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 <http://www.cvm.gov.br> – neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido).

Fundos.net:

<http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido).

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

https://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, clicar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, clicar em “Fundos”, selecionar “Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento requerido).

Informações adicionais sobre a Oferta, incluindo cópias do Contrato de Distribuição e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta, poderão ser obtidas com a CVM ou com o Coordenador Líder, nos endereços mencionados acima.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou nos documentos da Oferta.

3. Registro da Oferta na CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 22 DE JUNHO DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/079, POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo e está exposto.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

São Paulo, 22 de junho de 2023.

Coordenador Líder

