

## ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA)  
EMISSÃO DO

### LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.089.373/0001-72

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento de Gestão Ativa  
Segmento Anbima: Títulos e Valores Mobiliários

A Oferta será realizada no montante de inicialmente

**R\$ 25.000.000,00\***

(vinte e cinco milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto Definitivo).

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

### Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/210 em 24 de julho de 2024\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

### VALOR MOBILIÁRIO E EMISSOR

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 43, sala 1, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administrador" ou "Coordenador Líder"), e a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, sociedade limitada com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, no bairro Campina do Siqueira, na Rua General Mario Tourinho, 1805, sala 1406, CEP: 80.740-015 para atuar

como prestador de serviço do Fundo na qualidade de gestora ("Gestor", e, em conjunto com o Fundo e o Administrador "Ofertantes"), vêm a público, nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160, na data deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), comunicar o início da oferta pública primária da 2ª (segunda) Emissão de Cotas ("2ª Emissão"), do **LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 55.089.373/0001-72 (respectivamente "Fundo"), realizada através do rito de registro automático, para distribuição inicialmente de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), considerando o custo unitário de distribuição, sem considerar o Lote Adicional, pelo preço de emissão unitário de R\$10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos) por cota, acrescido do custo unitário de distribuição, consequentemente a emissão de até 2.264.492 (dois milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e duas) Novas Cotas ("Oferta" e "Segunda Emissão"), observado o mínimo de 90.579 (noventa mil, quinhentos e setenta e nove) Novas Cotas, equivalente R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de Novas Cotas ("Captação Mínima"), podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. O eventual saldo de novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, todas as cotas são nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos), ("Preço de Emissão das Cotas"), sem considerar a taxa no valor de R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por cada Nova Cota, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"), tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma da Resolução CVM 175.

A Segunda Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados"). A Segunda Oferta terá prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da presente data.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

## RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Segunda Oferta não foi submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ou da CVM, conforme rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160.

## CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Evento</b>	<b>Data Prevista (1) (2)</b>
<b>1</b>	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Fato Relevante	24/07/2024
<b>2</b>	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto e da Lâmina Início de Apresentação para Potenciais Investidores Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/07/2024
<b>3</b>	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-base)	29/07/2024
<b>4</b>	Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	01/08/2024
<b>5</b>	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	13/08/2024
<b>6</b>	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	14/08/2024
<b>7</b>	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	15/08/2024
<b>8</b>	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	16/09/2024
<b>9</b>	Data de realização do Procedimento de Alocação	18/09/2024
<b>10</b>	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	20/01/2025

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

(2) Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início de Distribuição e o Anúncio de Encerramento da Distribuição, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

## **REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NA CVM**

O Registro foi concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/210.

## **DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA**

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Gestor, do Fundos.NET e da B3, nos websites indicados abaixo:

**Administrador:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar", digitar "FII LCP", clicar em "Documentos", localizar "Documentos da Oferta" e, então, localizar a opção desejada);

**Coordenador Líder**[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar", digitar "FII LCP", clicar em "Documentos", localizar "Documentos da Oferta" e, então, localizar a opção desejada);

**Gestor:** <https://lifecapitalpartners.com.br/> (neste website, clicar em "Fundos", e, então, localizar a opção desejada);

**CVM:** <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 Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "*LCP Real Estate Development Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "*LCP Real Estate Development Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Segunda Emissão de Cotas", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em "Home", depois 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 "LCP Real Estate Development Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e

**Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

### **INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

A data deste Anúncio de Início é 25 de julho de 2024

