

## ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA 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

### Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/154 em 17 de maio 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").

### 1. 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"), 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 ("Gestora"), vem 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 1ª (primeira) Emissão de Cotas ("1ª Emissão"), **LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, bem como pelo 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" e "Primeira Oferta"), realizada através do rito de registro automático, para distribuição de até 700.000 (setecentas mil cotas) cotas, observado o valor total da 1ª Emissão, todas as cotas são nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão das Cotas"), sem considerar a taxa no valor de R\$ 0,30 (trinta centavos), a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o montante total de até R\$ 07.000.000,00 (sete milhões de reais), 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 Primeira Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A Primeira 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"). A Primeira 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.

## 2. Rito de Registro Automático de Distribuição

A Primeira 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.

## 3. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>
1	Apresentação à CVM do requerimento de registro automático da Primeira Oferta	17/05/2024
2	Concessão do registro automático da Primeira Oferta pela CVM	17/05/2024
3	Publicação do Anúncio de Início da Primeira Oferta	17/05/2024
4	Início do Período de Subscrição	20/05/2024
5	Data da primeira liquidação financeira da Primeira Oferta	23/05/2024
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	13/11/2024

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Primeira Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Primeira Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM.

#### **4. 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/2024/154.

#### **5. Informações Adicionais**

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, da distribuição das Cotas e da Primeira Oferta podem ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder ou à CVM, bem como nas suas respectivas páginas na rede mundial de computadores.

#### **6. Avisos Importantes:**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DO(S) DEVEDOR(ES) DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. A ADMINISTRADORA É RESPONSÁVEL PELA VERACIDADE, CONSISTÊNCIA, QUALIDADE, PRECISÃO E SUFICIÊNCIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA, DEVENDO O COORDENADOR LÍDER TOMAR TODAS AS CAUTELAS E AGIR COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.**

**O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.**

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

**OS INVESTIMENTOS NO FUNDO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, PELO CUSTODIANTE, POR SUAS PARTES RELACIONADAS OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

A data deste Anúncio de Início é 17 de maio de 2024

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administrador do

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

