

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.261.977/0001-08

ADMINISTRADORA



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 46.382.187/0001-36

Avenida do Batel, nº 1.647, Sala 201, Edifício Landmark Batel, Batel, CEP 80420-090, Curitiba, PR

Tipo ANBIMA: Multiestratégia, Gestão Ativa – Segmento: Outros

CÓDIGO ISIN DA SUBCLASSE A DO FUNDO Nº BR0RKJCTF009

CÓDIGO ISIN DA SUBCLASSE B DO FUNDO Nº BR0RKJCTF017

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3 COTAS SUBCLASSE A: 6598526SBA

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3 COTAS SUBCLASSE B: 6598526SBB

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/064, em 25 de fevereiro de 2026*

***concedido pela CVM por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.**

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 27.000.000 (vinte e sete milhões) de cotas subclasse A e 3.000.000 (três milhões) de cotas subclasse B ("Cotas Subclasse A" e "Cotas Subclasse B", respectivamente, sendo as Cotas Subclasse A em conjunto com as Cotas Subclasse B, simplesmente "Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e da subclasse B da classe única de cotas ("Subclasse A", "Subclasse B" e "Classe", respectivamente) do LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 65.261.977/0001-08 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"), já considerando o custo unitário de distribuição da Oferta. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00*
(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Coordenador Líder").

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 6.750.000 (seis milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas Subclasse A e 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas Subclasse B ("Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 33.750.000 (trinta e três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas Subclasse A e 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas Subclasse B, equivalente a até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais).

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a intervenção anuência do Fundo e da Administradora.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 04 de março de 2026. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), conforme os termos e condições da Oferta.

Este Prospecto Definitivo e os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo).

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 34.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A data deste Prospecto Definitivo é 06 de março de 2026.



COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	11
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental.....	15
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe.....	15
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta.....	16
Risco de crédito.....	16
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.....	16
Risco de crédito do Ativo Alvo	17
Risco de mercado das Cotas da Classe	17
Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa	17
Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe	17
Risco de não aquisição dos Imóveis-Alvo do pipeline indicativo pelo Ativo Alvo.....	17
Riscos institucionais	18
Riscos tributários.....	18
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	19
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças do Ativo Alvo	19
Risco de Aumento dos Custos de Construção	19
Risco de potencial conflito de interesse.....	20
Riscos de alterações nas práticas contábeis	20
Risco regulatório	20
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação	21
Risco de sujeição do Ativo Alvo da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória	21
Risco imobiliário	22
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários	22
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.....	22
Risco do incorporador/construtor	23
Risco jurídico	23
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	23
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do Ativo Alvo	23
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	23
Riscos relacionados à liquidez.....	23
Risco da marcação a mercado	24
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	24
Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica	24
Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	24
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo	25

Risco de desempenho passado.....	25
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta	25
Risco de não concretização da Oferta.....	25
Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26
Risco de regularidade dos imóveis	26
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	26
Risco de restrição na negociação dos ativos	26
Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias.....	26
Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano	27
Risco operacional	27
Risco relativo à concentração e pulverização	27
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição	27
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora.....	27
Risco de governança.....	27
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	28
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	28
Riscos associados à liquidação do Fundo.....	28
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	28
Risco de uso de derivativos	29
Risco de desvalorização dos Imóveis	29
Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo	29
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	29
Riscos de investimento de longo prazo	29
Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	29
Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas.....	30
Escala Qualitativa de Risco: Menor Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	30
Riscos de despesas extraordinárias.....	30
Risco de desenquadramento passivo involuntário	30
Risco relativo às novas emissões de Cotas	30
Risco decorrente de alterações do Regulamento	30
Risco de sinistro	31
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	31
Risco de não contratação de seguro.....	31
Riscos ambientais.....	31
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora.....	32
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento	33
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento	33
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos	33
Risco da Classe adquirir Imóveis onerados	33
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário.....	33
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	34
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	34
5. CRONOGRAMA.....	35
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	39
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	41
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	41
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	41

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	43
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	45
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	45
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	45
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	47
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	49
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	50
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	50
8.4 Regime de distribuição	50
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	50
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	51
8.7 Formador de mercado.....	51
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	52
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	52
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	53
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	55
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	57
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	59
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	61
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	63
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	64
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	65
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	67
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	69
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	71
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	71
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	73
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora.....	75
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	75
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	75
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	75
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	76
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	76
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	77
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	81

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	95
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO	101
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	149
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO	167
ANEXO V	MODELO CONSULTA FORMAL.....	175
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO	181

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“**Emissão**”), conduzida pelo Coordenador Líder, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM 160, nos termos e condições da Oferta aprovados em 23 de fevereiro de 2026 por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Instrumento de Constituição do Fundo**” e “**Regulamento**”, respectivamente) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Subclasse A e de Cotas Subclasse B da Classe Única de Cotas de do LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado entre o Fundo, representado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administradora**”), o Coordenador Líder e a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1647, Sala 201, Edifício Landmark Batel, Batel, CEP 80420-090, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 20.293, de 31 de outubro de 2022, na qualidade de gestora (“**Gestora**”) em 24 de fevereiro de 2026 (“**Contrato de Distribuição**”).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como as “Ofertantes”.

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Definitivo, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

A Oferta e as Cotas não contam com classificação de risco, bem como o Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Crédito (“**FGC**”) ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, conseqüentemente, do capital investido pelos cotistas da Classe (“**Cotistas**”).

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas da Classe: (i) serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe previstas no Regulamento, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias da Classe; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado, autorizado a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006, na qualidade de escriturador das Cotas (“**Escriturador**”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista da Classe, sem emissão de certificados.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da Carteira serão prestados pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“**Custodiante**”).

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

O Preço de Emissão das Cotas será o mesmo em todas as datas de liquidação da Oferta.

2.3 Identificação do público-alvo

A Classe destina-se ao público-alvo aplicável à sua classificação conforme a regulamentação vigente, sendo atualmente direcionada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Qualificados**”, respectivamente), que (a) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação nas Cotas e busquem retorno de rentabilidade, nos médio e longo prazos, condizente com a política de investimentos do Fundo; e (b) estejam cientes que as Cotas poderão ter liquidez baixa relativamente a outras modalidades de investimento.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas **“Pessoas Vinculadas”**, nos termos da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, e do Artigo 2º, XVI da Resolução CVM 160, os Investidores que sejam: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição da Oferta, da Classe, do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados; (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou demais distribuidores, se houver (**“Intermediário”**) que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iii) assessores de investimento que prestem serviços ao Intermediário; (iv) demais profissionais que mantenham, com o Intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Intermediário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos incisos “ii” a “v”; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (**“Pessoas Vinculadas”**).

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Montante Inicial da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A vedação mencionada acima não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior ao montante total da Oferta. Nesse caso, a colocação das Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer o montante total da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Adicionais inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores, desde que observado o Limite de Participação.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 28 DESTES PROSPECTOS.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência do Fundo e da Administradora, sendo certo que os Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota (“**Preço de Emissão**”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos) por Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), ou seja, em até 6.750.000 (seis milhões e setecentos e cinquenta mil) Cotas Subclasse A e até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas Subclasse B (“**Cotas do Lote Adicional**”), equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 33.750.000 (trinta e três milhões e setecentos e cinquenta mil) Cotas Subclasse A e 3.750.000 (três milhões e setecentos e cinquenta mil) Cotas Subclasse B, equivalente a até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 9.000.000 (nove milhões) de Cotas Subclasse A e 1.000.000 (um milhão) de Cotas Subclasse B (“**Montante Mínimo da Oferta**”).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, e destinados integralmente à aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, a critério da Administradora, conforme orientação da Gestora, e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“**FII**”), (b) aquisição de cotas de fundo de investimento em participações (“**FIP**”), que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição de cotas de outros FII; (d) certificado de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“**FIDC**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (e) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“**Ativos-Alvo**”).

Excepcionalmente e, sem prejuízo da política de investimento, conforme definida no Regulamento do Fundo, a Classe poderá deter (a) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos imóveis da carteira da Classe ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais imóveis; e/ou (b) imóveis ou direitos reais sobre imóveis, em qualquer região do território brasileiro, incluindo imóveis gravados com ônus reais, em decorrência (i) renegociação de saldos devedores dos ativos integrantes de sua carteira; e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos ativos integrantes de sua carteira, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos financeiros (“**Ativos Financeiros**”):

- (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil;
- (ii) moeda nacional;
- (iii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175, com liquidez diária e com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores;
- (iv) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

NA DATA DESTE PROSPECTO, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Pipeline Meramente Indicativo

A Gestora, na data deste Prospecto Definitivo, está em processo de originação, seleção, análise e negociação, conforme o caso, para a potencial aquisição de ativos em conformidade com a política de investimento do Fundo.

O **pipeline meramente indicativo** abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar, atualmente composto por:

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no pipeline indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses da Classe e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

Dentre os potenciais Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta, conforme indicados no pipeline meramente indicativo do item 3.1 acima, não há, nesta data, Ativos-Alvo em situação de potencial conflito de interesses. Não obstante, caso o Fundo venha a adquirir Ativos-Alvo que se enquadrem em tal situação, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a concretização da aquisição dependerá de aprovação prévia e específica dos cotistas, reunidos em assembleia geral.

Nesse contexto, caso o Fundo pretenda adquirir Ativos-Alvo em condições que caracterizem conflito de interesses, será convocada assembleia de conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observados os prazos, quóruns, termos e condições previstos na referida Resolução CVM 175 e no Regulamento.

Após a Oferta, caso a Classe venha a adquirir os seguintes ativos, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 (“**Ativos Conflitados**”):

- (i) a aquisição, pela Classe, de cotas de fundos de investimento imobiliário e/ou suas classes de cotas (“FII”) geridos pela Gestora, por suas partes relacionadas e/ou sociedades dos respectivos grupos econômicos que sejam registrados na CVM, cujos critérios de elegibilidade serão:
 - (a) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública, registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável;
 - (b) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão na B3;
 - (c) FIIs que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio;
 - (d) As cotas do FII, quando da aquisição pela Classe, deverá observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe;
- (ii) a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Gestora, suas respectivas partes relacionadas, sociedades dos respectivos grupos econômicos e/ou fundos de investimentos geridos pela Gestora e/ou por suas respectivas partes relacionadas e que (a) figurem como contraparte da Classe, (b) tenham originados, emitidos, estruturados, distribuídos, alienados no mercado secundário e/ou figurem como devedores, cedentes e/ou originadores, observados os seguintes critérios, cujos critérios de elegibilidade serão:
 - (a) Ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160;
 - (b) O CRI deverá possuir duration igual ou inferior a 8 (oito) anos;
 - (c) ter prazo total de duração de, no máximo, 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e
 - (d) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ser indexado a CDI, ou ter uma taxa pré-fixada.

Dessa forma, a potencial aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade, dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, após o encerramento da Oferta, a ser realizada por meio do procedimento de consulta formal descrito no Regulamento (“**Consulta Formal de Conflito de Interesses**”), observado o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação dos critérios cumulativos a serem observados pela Classe nos investimentos ou desinvestimento em Ativos Conflitados, utilizando os recursos recebidos em razão da Oferta, os quais serão verificados na data de aquisição/venda de cada um desses ativos, sem necessidade de aprovação específica para cada operação em sede de Assembleia de Cotistas.

As operações que envolvam a aquisição ou venda de Ativos Conflitados que atendam aos critérios de elegibilidade para Ativos Conflitados, conforme verificados pelo Gestor, poderão (i) ser realizadas, sem a necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas; (ii) representar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta por meio da assinatura ou confirmação eletrônica do Documento de Aceitação, serão convidados a manifestar, por meio digital, sua orientação de voto ao Administrador, e consoante modelo anexo ao Documento de Aceitação para fins de deliberação, **favorável ou não**, ou, ainda, para fins de **abstenção do voto**, a critério exclusivo do Investidor, através de Consulta Formal de Conflito de Interesses, para deliberar sobre a aquisição, pela Classe do Fundo, dos Ativos Conflitados.

A Consulta Formal de Conflito de Interesses a ser disponibilizada aos Investidores contará com previsão expressa a respeito dos conflitos de interesses acima descritos a serem descaracterizados com a aprovação da matéria acima descrita e ao respectivo conteúdo informacional que os descrevam, conforme disposto na presente seção do Prospecto.

A manifestação de voto de cada Investidor por meio da Consulta Formal de Conflito de Interesses assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário pelos Investidores às propostas objeto da deliberação acima.

Adicionalmente, caso os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados (conforme definido no Documentos de Aceitação) não sejam aprovados pelos Cotistas por meio da Consulta Formal de Conflito de Interesses, a Classe poderá não encontrar ativos semelhantes aos referidos Ativos Alvo e irá destinar os recursos da Oferta para a aquisição de outros Ativos Alvo durante o Período de Investimento, observada a Política de Investimento, o que poderá impactar o recebimento de rendimentos pela Classe e seus Cotistas.

O exercício do direito de voto na forma acima será **facultativo** e estará sob condição suspensiva, conforme o Código Civil, de o respectivo Investidor se tornar efetivamente Cotista, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021 CVM/SRE. Caso formalizada a manifestação de voto descrita acima e constante nos Pedidos de Subscrição, tal formalização poderá ser alterada, revogada ou cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o prazo estipulado na Consulta de Critérios de Elegibilidade para envio dos votos pelos Cotistas, mediante envio de e-mail para “ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com”, com o assunto “Consulta Formal de Conflito de Interesses – LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”.

Será garantido aos Investidores, antes de realizar tal manifestação por meio da Consulta Formal de Conflito de Interesses, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos no Prospecto e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, o exercício do direito de voto na forma acima indicada será realizado por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR DESTACAM A IMPORTÂNCIA E RECOMENDAM A MANIFESTAÇÃO DOS COTISTAS NO ÂMBITO DA CONSULTA FORMAL DE CONFLITO DE INTERESSES, TENDO EM VISTA QUE A MATÉRIA ACIMA LISTADA É DE COMPETÊNCIA PRIVATIVA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITOS DE INTERESSE E DE ALOCAÇÃO DE OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO” NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR ASSEMBLEIA DE COTISTAS, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A aprovação de transações em situação de conflito de interesses não está elencada entre as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas (conforme definido no Regulamento), nos termos do artigo 70 da parte geral da Resolução CVM 175.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas pré-definidas para obtenção de recursos pela Classe.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar os resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos, diretos ou indiretos, inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis do Ativo Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer imóveis do Ativo Alvo da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, do Ativo Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Ativo Alvo da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o Ativo Alvo e a Classe poderão enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Ativo Alvo e da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis ou ativos imobiliários investidos pelo Ativo Alvo da Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Ativo Alvo e, consequentemente, da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Ativo Alvo e da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Ativo Alvo e, consequentemente, da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Ativo Alvo da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis do Ativo Alvo da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel do Ativo Alvo da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Ativo Alvo da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito do Ativo Alvo

O Ativo Alvo da Classe, e consequentemente a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis do Ativo Alvo que compõem a carteira da Classe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Ativo Alvo da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis do Ativo Alvo. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis do Ativo Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Ativo Alvo e da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: **(i)** ter reduzida a sua rentabilidade, **(ii)** sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou **(iii)** ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade do Ativo Alvo da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos Imóveis-Alvo do pipeline indicativo pelo Ativo Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento do Ativo Alvo de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Imóveis-Alvo pelo Ativo Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis-Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Imóveis-Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não

estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade do Ativo Alvo. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada do Ativo Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras

de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças do Ativo Alvo

Os imóveis da carteira do Ativo Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Ativo Alvo da Classe e, conseqüentemente a Classe poderão sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos do Ativo Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Ativo Alvo e da Classe pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Ativo Alvo da Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Ativo Alvo e, conseqüentemente a Classe poderão contratualmente assumir a

responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Ativo Alvo e, conseqüentemente a Classe terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que tais rendimentos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“**CPC**”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Ativo Alvo da Classe e consequentemente a Classe:

- (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Ativo Alvo da Classe, o que poderá fazer com que o Ativo Alvo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas da Classe serem convocados a arcarem com os encargos do Ativo Alvo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias à Classe;
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“**Lei de Locação**”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Ativo Alvo do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas do Ativo Alvo e, consequentemente, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas da Classe;
- (iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora do Ativo Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e
- (iv) quanto ao setor: a depender do setor, as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de sujeição do Ativo Alvo da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação

renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da subclasse A da classe única do Fundo, de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

A Classe poderá, direta ou indiretamente, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá, direta ou indiretamente, contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes do patrimônio da Classe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe impactando negativamente as Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos ativos imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do Ativo Alvo

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Ativo Alvo da Classe, esta poderá ter que suportar, direta ou indiretamente, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas ao Ativos Alvo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Ativo Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Ativo Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos-Alvo, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo. A não aquisição dos ativos alvo em virtude de não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item “Condições Precedentes” deste Prospecto. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Precedentes” deste Prospecto, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição”, na página 63 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração direta ou indiretamente de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se

existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

Alguns dos ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição

do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano

Os imóveis de propriedade da Classe (nos termos da seção 3 deste Prospecto) poderão apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano - IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza propter rem dos débitos, o que poderá afetar o patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico do Ativo Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas

forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos detidos diretamente pelo Ativo Alvo e indiretamente pela Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe direta ou indiretamente. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelo Ativo Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre o Ativo Alvo, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I - cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; II - cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III - liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV - determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário do Ativo Alvo que compõe a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda do Ativo Alvo e dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis, investidos direta ou indiretamente pelo Classe, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras

atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis e ativos imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos de forma indireta em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novo ativo, na manutenção do ativo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da Classe adquirir Imóveis onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal ativo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados e, consequentemente, os resultados do Fundo, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pela Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo.

A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os Imóveis do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvos da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas da Classe.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos à Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2) (3) (4)}
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/02/2026
2	Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	04/03/2026
3	Nova disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	06/03/2026
4	Abertura do Período de Desistência	09/03/2026
5	Encerramento do Período de Desistência	13/03/2026
6	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	31/03/2026
7	Data da Primeira Liquidação da Oferta das Cotas Subclasse A	06/04/2026
8	Data da Primeira Liquidação da Oferta das Cotas Subordinadas B	09/04/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias da Divulgação do Anúncio de Início

⁽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 Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. 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 Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ Observado o disposto na seção 8.5 abaixo, o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja novo Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação.

⁽⁴⁾ Cronograma alterado em razão da divulgação do Comunicado ao Mercado, no qual foi informada a abertura do Período de Desistência. Para tomada de decisão de investimento, os Investidores devem acessar a última versão do Prospecto Definitivo, divulgada em 06 de março de 2026.

NOS TERMOS DO ITEM 8.5 ABAIXO, O COORDENADOR LÍDER, EM COMUM ACORDO COM OFERTANTES, PODERÁ DECIDIR PELA ABERTURA DE NOVO PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTOS E, CONSEQUENTEMENTE, NOVA DATA DE PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E NOVA DATA DE LIQUIDAÇÃO, SENDO CERTO QUE, NESTE CASO, SERÁ DIVULGADO COMUNICADO AO MERCADO E NOVA VERSÃO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO COM A VERSÃO ATUALIZADA DO CRONOGRAMA INDICATIVO ACIMA, SEM A NECESSIDADE DE ABERTURA DE PRAZO DE DESISTÊNCIA.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES

INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 34 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, buscar e selecionar o campo “Fundos de Investimentos Administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros”, acessar a barra “Pesquisar” e procurar por “LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, então clicar no documento desejado);

Coordenador Líder: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website*, no campo “LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” acessar a barra “Pesquisar” e procurar por “LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, selecionar a opção desejada);

Gestora: lifecapitalpartners.com.br/fundos/ (neste *website*, clicar em LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, e, em seguida, na 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”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM> (na página principal, clicar em “exibir filtros”, selecionar “Fundo Imobiliário” no campo “Tipo de Fundo”, clicar em “Nome do Fundo”, buscar “LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar em Filtrar). **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).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Critérios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriitador.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme previsto no item 1.1. “Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas”, do Anexo I do Regulamento, os Cotistas não terão direito de preferência nas futuras emissões de Cotas da Classe.

Também não haverá direito de preferência na emissão de Cotas da Classe que sejam realizadas nos termos do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento).

Conforme disposto no item 1.1, “Capital Autorizado”, do Anexo I do Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe que não sejam realizadas nos termos do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), estes deverão ser deliberados por meio da Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia ao exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Cotista que subscrever Cotas (i) liquidadas na primeira data de liquidação da oferta, inclusive no âmbito do direito de preferência, caso haja, fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo calculados pro rata temporis a partir da respectiva data de liquidação e (ii) liquidadas na segunda data de liquidação da oferta, fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo a partir do mês em que realizar a integralização – colocar nos documentos da oferta.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 13 a 34 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O aqui disposto não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

As Instituições Participante e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezoito) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica necessariamente em revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“**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 seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 do Documento de Aceitação (“**Crêditos de Aceitação da Oferta**”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 25 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.

Condições Precedentes

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição em relação à efetiva distribuição da Oferta é condicionado à integral satisfação das condições precedentes elencadas abaixo (“**Condições Precedentes**”), as quais serão verificadas em relação à Oferta e deverão se concretizar antes do início da respectiva Oferta.

Serão consideradas pelo Coordenador Líder as seguintes Condições Precedentes:

- (i) obtenção pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, precificação e liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta, quando aplicáveis;

- (ii) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e à Classe constantes nos documentos da respectiva emissão de Cotas e Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (iii) contratação, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, observadas as estipulações do Regulamento;
- (iv) fornecimento, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todas as informações que se fizerem necessárias para o cumprimento da legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicáveis;
- (v) na data de início da Oferta, todas as informações prestadas e declarações feitas pelos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo e/ou da Classe sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais de forma a permitir aos investidores do Fundo a tomada de uma decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) não ocorrência de qualquer evento de resilição descrito na Cláusula X do Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou econômica que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras que, à critério exclusivo do Coordenador Líder, possam comprometer a realização da Oferta;
- (viii) obtenção pelo Coordenador Líder e pela Gestora de todas as aprovações internas necessárias para a consecução da Oferta; e
- (ix) não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada no Contrato de Distribuição, e/ou aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data do Contrato de Distribuição ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do sistema financeiro nacional e que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, tornem inviável a continuidade da Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes em relação à Oferta será feita pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo julgamento, sendo consideradas condições suspensivas nos termos do Art. 125 do Código Civil.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Instrumento de Constituição do Fundo, constante no Anexo I a este Prospecto.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”).

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Plano de Distribuição

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos deste Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder organizará a distribuição e a colocação das Cotas de modo a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160, observadas as relações de natureza comercial ou estratégica dos seus clientes com o Fundo e/ou o Coordenador Líder, conforme disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160, bem como a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e demais normas da CVM aplicáveis. O plano de distribuição será estabelecido mediante os seguintes termos:

- (a) após a divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder acessará exclusivamente Investidores;
- (b) não haverá fixação de lotes máximos para a subscrição das Cotas;

(c) serão atendidos os Investidores que desejarem efetuar investimentos nas Cotas;

(d) observado o disposto no Contrato de Distribuição, o Prazo de Colocação somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; e (b) a divulgação do Anúncio de Início, utilizando os locais e meios de divulgação elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160;

(e) iniciado o Prazo de Colocação, os Investidores que irão subscrever Cotas (i) deverão assinar os Documentos de Aceitação, indicando que está ciente de que (i) a Oferta não foi submetida à análise prévia da CVM; (ii) as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas no Contrato de Distribuição, na Resolução CVM 160 e no Regulamento, bem como declarar sua condição de Investidor e atestar que está ciente das disposições contidas no Regulamento; (iii) deverão se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas nos termos dos Documentos de Aceitação; e (vi) receberão exemplar atualizado do Regulamento, quando deverão declarar, por meio da assinatura de Termo de Adesão;

(f) caso a Oferta seja modificada, a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, sendo que o Coordenador Líder deverá se certificar de que os Investidores interessados estejam cientes, no momento da subscrição das Cotas, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições;

(g) na data do procedimento de alocação da Oferta, o Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início, realizará procedimento de alocação, para a verificação da demanda pelas Cotas, e, em caso de excesso de demanda, para a definição, da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas no âmbito da Oferta. Em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação por ordem de chegada, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora, considerando o momento de apresentação das ordens de investimento pelo respectivo Investidor às Instituições Participantes da Oferta, para alocação das Cotas; e

(h) encerrado o Prazo de Colocação ou distribuída a totalidade das Cotas, o que ocorrer primeiro, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta com o resultado da Oferta, nos termos do artigo 76 e do Anexo M à Resolução CVM 160.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência do Fundo e da Administradora

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem) Cotas correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se ocorrer a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão do Fundo, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento no Ativo Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A rentabilidade esperada das Cotas é equivalente a 16% (dezesesseis por cento) ao ano, conforme disposto no Estudo de Viabilidade. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, conforme acima qualificado, na qualidade de Coordenado Líder, será responsável pela coordenação da Oferta. O Coordenador não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014.

Relacionamento da Administradora com a Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, além do relacionamento decorrente da Oferta e o relacionamento se restringe a eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios e administração fiduciária realizada pela Administradora de fundos geridos pela Gestora.

Relacionamento entre a Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante.

A Administradora, o Coordenador Líder, o Escriturador e o Custodiante pertencem ao mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária comum. Essa vinculação implica que decisões estratégicas e comerciais podem ser orientadas de forma integrada pelo grupo econômico. Em razão desses relacionamentos, é possível que surjam situações que configurem potenciais conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo a Gestora e o Custodiante/Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 20 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 73 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes da Oferta

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição em relação à efetiva distribuição da Oferta é condicionado à integral satisfação das condições precedentes elencadas abaixo (“**Condições Precedentes**”), as quais serão verificadas em relação à Oferta e deverão se concretizar antes do início da respectiva Oferta.

Serão consideradas, pelo Coordenador Líder, as seguintes Condições Precedentes:

- (i) obtenção pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, precificação e liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (ii) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e à Classe e constantes nos documentos da respectiva emissão de Cotas e Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (iii) contratação, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, observadas as estipulações do Regulamento;
- (iv) fornecimento, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todas as informações que se fizerem necessárias para o cumprimento da legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicáveis;
- (v) na data de início da Oferta, todas as informações prestadas e declarações feitas pelos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo e/ou da Classe sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais de forma a permitir aos investidores do Fundo a tomada de uma decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) não ocorrência de qualquer evento de resilição descrito na Cláusula X do Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou econômica que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras que, à critério exclusivo do Coordenador Líder, possam comprometer a realização da Oferta;
- (viii) obtenção pelo Coordenador Líder e pela Gestora de todas as aprovações internas necessárias para a consecução da Oferta; e
- (ix) não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Contrato, e/ou aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data deste Contrato ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do sistema financeiro nacional e que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, tornem inviável a continuidade da Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes em relação à Oferta será feita pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo julgamento, sendo consideradas condições suspensivas nos termos do Art. 125 do Código Civil.

Comissionamento

Pela prestação e execução dos serviços referentes à coordenação e distribuição da Oferta estabelecidos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder receberá comissão de 0,10% (dez centésimos por cento) incidente sobre o valor equivalente ao montante das Cotas efetivamente subscritas na Oferta, sendo certo que deverá ser observada a remuneração mínima no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo devida em até 5 (cinco) dias úteis após a data de integralização de Cotas.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em caso de eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação ²	300.000,00	0,10%	0,01	0,10%
Comissão de Distribuição ³	9.450.000,00	3,15%	0,32	3,15%
CVM - Taxa de Registro	112.500,00	0,04%	0,00	0,04%
Assessores Legais	195.000,00	0,07%	0,01	0,07%
Gross-Up Assessores Legais	39.939,76	0,01%	0,00	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	150.000,00	0,05%	0,01	0,05%
B3 - Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação	82.375,00	0,03%	0,00	0,03%
TOTAL	10.329.814,76	3,44%	0,34	3,44%

¹ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

² Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,10% (dez décimos por cento) flat incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão.

³ Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 3,15% (três inteiros e quinze centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além do Ativo Alvo, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: 1.1, 1.2, e Capítulo 2 da Parte Geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: 1.1, Capítulo 2, item 6.1, Capítulo 7, Capítulo 8, item 9.9, 9.10, 9.10.1, 9.11, 9.12, Capítulo 10, Capítulo 11 do Anexo I do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “LCP Renda Imobiliária Prefixada – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “LCP Renda Imobiliária Prefixada – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora e Escriturador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte) Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ
At.: Gustavo Piersanti
Tel.: (21) 3262-9600
E-mail: ol-juridico@btgpactual.com / ol-reguladores@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing>

Gestora

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida do Batel, nº 1647, Sala 201, Edifício Landmark Batel, Batel
CEP 80420-090, Curitiba - PR
Telefone: (41) 3995-2494
E-mail: opercoes@lifecapitalpartners.com.br

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
acima qualificada

Assessor Jurídico

STOCHE FORBES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 9º e 10º andares
CEP 04538-132, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3755-5400

Custodiante

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte) Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ
At.: Gustavo Piersanti
Telefone: (21) 3262-9600
E-mail: ol-juridico@btgpactual.com / ol-reguladores@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing>

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 24 de fevereiro de 2026, sob o nº 0326031, e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, individualmente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

Prazo de duração do Fundo

Prazo determinado de 5 (cinco) anos, contados da data de início das operações do Fundo.

O Administrador manterá a Classe e, conseqüentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos da Classe, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos.

Política de divulgação de informações

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria>; e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado a Investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidores**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente).

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, a critério da Administradora, conforme orientação da Gestora, e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“**FII**”), (b) aquisição de cotas de fundo de investimento em participações (“**FIP**”), que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição de cotas de outros FII; (d) certificado de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“**FIDC**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“**Ativos-Alvo**”)

Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimento, a Classe poderá deter (a) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos imóveis da carteira da Classe ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais imóveis; e/ou (b) imóveis ou direitos reais sobre imóveis, em qualquer região do território brasileiro, incluindo imóveis gravados com ônus reais, em decorrência (i) renegociação de saldos devedores dos ativos integrantes de sua carteira; e/ou

(ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos ativos integrantes de sua carteira, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos financeiros (“**Ativos Financeiros**”):

- (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil;
- (ii) moeda nacional;
- (iii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175, com liquidez diária e com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores;
- (iv) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Imobiliário e/ou Ativo Financeiro.

O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

A Classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGPM, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGPM. Além da remuneração mínima mensal mencionada acima, será pago R\$5.000,00 (cinco mil reais) referente à remuneração mínima devida pelos serviços de escrituração das cotas do Fundo. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas na ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.
Taxa de Performance	Observará o previsto abaixo.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Especial de Cotistas.

Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável.
Remuneração Extraordinária do Gestor	Observará o previsto abaixo.

A taxa de performance prevista acima foi alterada por meio do Instrumento Particular de Alteração, constante no Anexo II a este Prospecto, comunicado ao mercado publicado nesta data.

Taxa de Performance

o GESTOR fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) incidente exclusivamente sobre a Subclasse B, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do semestre subsequente ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + [Taxa \text{ de Correção}]^x)^{(m-1)}]\}$$

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Taxa de Correção^{m-1}** = Taxa equivalente a 16,50% (dezesseis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizado mensalmente, aplicada no período compreendido entre o mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- PL Base = Valor da integralização de Cotas Subclasse B do Fundo, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil atribuível às Cotas Subclasse B utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} Rendimento_i * (1 + Taxa \text{ de Correção}_i^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = Patrimônio líquido contábil mensal das Cotas Subclasse B de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_i = Rendimentos efetivamente distribuídos do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima) para as Cotas Subclasse B;

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão de Cotas da Subclasse B, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de Cotas da Subclasse B.

Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas Subclasse B, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota Subclasse B, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão de cotas Subclasse B: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Cota Subclasse B, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas Subclasse B a título de amortização ou de rendimentos.

Remuneração Extraordinária do Gestor

Na hipótese de (i) destituição do Gestor sem Justa Causa; ou (ii) Renúncia Motivada pelo Gestor, nos termos do Regulamento, além do pagamento da parcela da Taxa Global devida ao Gestor, o Gestor fará jus a uma remuneração complementar, equivalente ao valor original da parcela da Taxa Global devida ao Gestor pelo prazo remanescente até a data do término do Prazo de Duração da Classe, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pelo Administrador informando sobre a destituição e/ou substituição do Gestor calculada com base no patrimônio líquido da Classe (“**Remuneração Extraordinária do Gestor**”). A Remuneração Extraordinária do Gestor será paga diretamente pela Classe, com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do Gestor ou tão logo a Classe disponha de recursos, sem implicar em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo.

Fica estabelecido que os valores devidos a título de Remuneração Extraordinária do Gestor não serão passíveis de alteração e tampouco serão impactados por eventual alteração do Regulamento realizada após eventual saída do Gestor em caso de destituição sem Justa Causa ou Renúncia Motivada.

A Remuneração Extraordinária do Gestor será abatida da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor, sendo certo que a Remuneração Extraordinária do Gestor não implicará: (a) redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço da Classe, exceto pela remuneração do novo gestor, tampouco (b) aumento dos encargos da Classe considerando o montante máximo da Taxa Global prevista no Regulamento, com exceção da utilização do caixa da Classe para o pagamento da Remuneração Extraordinária do Gestor.

Não será devida a Remuneração Extraordinária da Gestora, tampouco qualquer taxa, multa ou indenização à Gestora no caso de destituição por Justa Causa.

Política de amortização e de distribuição de resultados.

A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas ainda as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas Subclasse A e das Cotas Subclasse B, previstas no Regulamento

O Gestor poderá solicitar a amortização extraordinária de suas Cotas em caso que se verifique que o Índice de Subordinação esteja acima de 15% (quinze por cento). Nesse caso, as Cotas Subclasse B poderão ser amortizadas, de forma a atingir o Índice de Subordinação.

A amortização parcial das cotas para redução do Patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do Patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso a Classe efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do documento de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:

- (a) demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (b) emissão de novas cotas, observado o Capital Máximo Autorizado bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas e se este será aplicável para Subclasse A e/ou para Subclasse B;
- (c) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação da Classe;
- (d) alteração do presente anexo, incluindo do prazo de duração da Classe, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
- (e) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (f) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (g) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (h) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (i) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (j) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração, taxa de gestão da Classe ou criação de eventual taxa de performance da Classe;
- (k) dissolução e liquidação da Classe, desde que não prevista e disciplinada neste Anexo, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos que tenham por finalidade a liquidação da Classe;
- (l) alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
- (m) substituição do Administrador;
- (n) destituição ou substituição do Gestor com Justa Causa;
- (o) destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

A cada cotista é atribuído 1 (um) voto a cada Cota.

Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).

1Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (c), (d) (observados os quóruns específicos previstos no Regulamento), (c), (d), (g), (i), (j), (m) e (o) do item acima.

O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado. O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Regulamento do Fundo.

O Anexo do Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

Considerando o art. 114 da parte geral da Resolução CVM 175, poderão votar nas assembleias de cotistas:

I – o prestador de serviço, essencial ou não;

II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV – o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e

V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Em caso de deliberação pelos cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão submeter à apreciação da CVM pedido de dispensa da obrigação de pagamento da solicitação de reembolso de cotas pelos cotistas que dissentirem da referida deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à assembleia, conforme previsto no §1º, artigo 119, da parte geral, da Resolução CVM 175, desde que comprovada a incompatibilidade entre (a) a liquidez dos ativos integrantes da carteira da Classe, seu objetivo e estratégia de investimentos; e (b) os termos e prazo para pagamento da obrigação de reembolso.

Política de Voto

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://lifecapitalpartners.com.br/compliance>.

Perfil da Administradora

A Administradora administra aproximadamente R\$766.000.000.000,00 (setecentos e sessenta e seis bilhões de reais) (dados Anbima, jun/2024) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, incluindo Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

O Banco BTG Pactual S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de custódia de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, pertence ao mesmo grupo econômico da Administradora.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, tornando-se um banco completo, com foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management (gestão de patrimônio), asset management (gestão de recursos) e sales and trading (vendas e negociações). Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual.

Perfil da Gestora

A Life Capital Partners é uma gestora independente de recursos brasileira, com atuação na indústria de investimentos alternativos e transações estruturadas no Brasil e em mercados internacionais.

A Gestora investe em diversas classes de ativo, incluindo *real estate*, *sports media* e *private equity*. A Gestora procura teses pouco exploradas em território nacional em que consiga criar um diferencial claro e procura oferecer soluções criativas para situações complexas que exigem capital de longo prazo, com flexibilidade para investir em diferentes setores e classes de ativos.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução RFB 1.585**”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“**PIS**”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“**JTF**”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Life Capital

Partners 

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO V	MODELO CONSULTA FORMAL
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Life Capital

Partners 

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular (“**Instrumento de Constituição**”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.**, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“**Administrador**”), e a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1.647, Cj. 201, 2º andar, Condomínio Landmark Batel, Batel, CEP 80420-090, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.293, expedido pela CVM em 31 de outubro de 2022, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“**Gestora**” e, em conjunto com o Administrador, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”), **RESOLVEM**:

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), denominado **LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Fundo**”), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Classe Única**”), constituída por 2 (duas) subclasses de cotas distintas, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição (“**Regulamento**”);
- (ii) determinar que a Classe Única será destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente);
- (iii) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- (iv) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- (v) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:
 - (a) Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo e/ou Classe, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e
 - (b) Escriturador: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificado, autorizado a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006, a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.
- (vi) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e da subclasse B da Classe Única (“**Cotas A**” e “**Cotas B**”, respectivamente, e, em conjunto, “**Cotas**”) do Fundo, conforme as características constantes do Regulamento (“**Primeira Emissão**”). As Cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), conforme os principais termos e condições a seguir (“**Oferta**”):
 - a) **Rito**: a Oferta seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a”, da Resolução CVM 160;
 - b) **Público-alvo**: A Oferta é destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 (“**Investidores**”);

- c) **Montante Inicial da Primeira Emissão:** o valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Montante Inicial**”), observado que tal Montante Inicial corresponde a: (i) R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) referente às Cotas A; e (ii) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) referente às Cotas B, podendo o Montante Inicial ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido);
- d) **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão objeto da Oferta, inicialmente 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, observado que tal quantidade inicial corresponde a: (i) 27.000.000 (vinte e sete milhões) de Cotas A; e (ii) 3.000.000 (três milhões) de Cotas B emitidas no âmbito da Oferta, podendo tal quantidade inicial ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);
- e) **Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização de cada Cota, equivale a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta (“**Preço de Emissão**”) e que inclui o custo unitário de distribuição, no montante de R\$0,34 (trinta e quatro centavos), considerando o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta, considerando a distribuição do Montante Inicial;
- f) **Integralização das Cotas:** a integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas;
- g) **Distribuição Parcial:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida distribuição parcial, observado que a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 100 (cem) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo**”, respectivamente), e desde que observada, ainda, a proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas B em relação ao total de Cotas integralizadas no âmbito da Oferta, 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 seja atingido o Montante Mínimo. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação da Oferta (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;
- h) **Lote Adicional:** o Montante Inicial poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), observado que tal montante correspondentes a: (i) R\$ 67.500.000,00 (sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a até 6.750.000 (seis milhões e setecentos e cinquenta mil) Cotas A e (ii) R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), correspondentes a até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas B, emitidas nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (“**Cotas do Lote Adicional**” e “**Lote Adicional**”, respectivamente) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160;
- i) **Período de Distribuição:** até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Prazo de Colocação da Oferta**”);
- j) **Negociação das Cotas:** As Cotas objeto da Oferta serão depositadas, a critério da Gestora, (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3. A colocação das Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência da Classe e do Administrador; e
- k) **Outras Disposições:** os demais termos e condições da Primeira Emissão e/ou da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e da Oferta respeitados os parâmetros ora aprovados.

- (vii) submeter a registro da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e o seu CNPJ; e
- (viii) aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas no presente instrumento.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Constituição terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso. Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Constituição, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administrador

Assinado por:

57E05B15812E422
Nome: **Fernanda Jorge Stallone Palmeiro**
Cargo: **PROCURADOR**

Assinado por:

57E05B15812E422
Nome: **Reinaldo Garcia Adão**
Cargo: **PROCURADOR**

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora

DocuSigned by:

1B70B4FC80444BC
Nome: **CHRISTIAN de Almeida Solon de Mello**
Cargo: **Diretor**

Assinado por:

8ABCB5541003415
Nome: **THOMAS DA COSTA GOMES**
Cargo: **Diretor**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Life Capital

Partners 

ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO LCP RENDA
IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 65.261.977/0001-08**

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, (“**Administrador**”) e a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1.647, Cj. 201, 2º andar, Condomínio Landmark Batel, Batel, CEP 80420-090, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.293, expedido pela CVM em 31 de outubro de 2022, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“**Gestora**” e, em conjunto com o Administrador, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”) do **LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 65.261.977/0001-08 (“**Fundo**”), considerando que, até a presente data, ainda não foram subscritas cotas de emissão da classe única do Fundo, resolvem, conjuntamente:

- I. alterar o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), para corrigir a taxa de performance a qual passará a vigorar nos termos do Anexo A ao presente instrumento (“**Instrumento de Deliberação Conjunta**”); e
- II. consolidar o inteiro teor do Regulamento, nos termos do Anexo A ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, por meio do presente instrumento que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente instrumento e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

São Paulo, 06 de março de 2026.



(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do LCP Renda Imobiliária Prefixada - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Administrador

Assinado por:	Assinado por:
	
57E05B45612E422...	67E05B45612E422...

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

DocuSigned by:	Assinado por:
	
1B700DEC504746C	87DAEFA4FC504D9



ANEXO A
REGULAMENTO

(Restante da página intencionalmente em branco)

Regulamento
LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), terá como principais características:

Classe(s)	Classe Única (“Classe”).
Prazo de Duração do Fundo	Prazo determinado de 5 (cinco) anos, contados da data de início das operações do Fundo.
Período de Investimento	O Fundo terá um período de investimento de 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e um período de desinvestimento de 4 (quatro) anos (“Período de Investimento” e “Período de Desinvestimento”, respectivamente). Após o término do Período de Investimento, o Fundo não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos do Fundo nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo, ou (b) decorram de investimentos em Ativos-Alvo negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos-Alvo em relação aos quais o Fundo já tenha assinado quaisquer boletins de subscrição, compromissos de integralização ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo pelo Fundo). A emissão de novas Cotas pelo Fundo somente será permitida durante o Período de Investimento, observado o limite do Capital Máximo Autorizado (conforme abaixo definido), exceto pela emissão de novas Cotas para fins de preservação do valor dos investimentos do Fundo nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo, que poderá ocorrer a qualquer momento do prazo de duração do Fundo.
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , sociedade por ações, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no município de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1.647,

Regulamento

LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	Cj. 201, 2º andar, Condomínio Landmark Batel, Batel, CEP 80420-090, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36 e devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.293, expedido pela CVM em 31 de outubro de 2022 (“ Gestor ” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da Comarca do município de São Paulo, estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**”, “**Apêndices**”, “**Subclasse**” e “**Cotas**”).

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

- 1.3** O Anexo da Classe, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.4** O Apêndice de cada Subclasse de Cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da taxa de administração, taxa de gestão e eventual taxa de performance da Classe.
- 1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista,

Regulamento

LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.2.2 Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos relativos à prestação de serviços ao Fundo (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as “**Demandas**”) reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pelas Partes Indenizáveis (conforme abaixo definido), o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: (i) tais Demandas sejam

Regulamento

LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação substancial da legislação, deste Regulamento ou das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este pelas Partes Indenizáveis.

2.2.3 Para os fins deste Regulamento, “**Partes Indenizáveis**” significam o Administrador, o Gestor suas partes relacionadas, seus representantes ou agentes do Administrador e do Gestor ou de quaisquer das suas partes relacionadas, quando agindo em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa designada pelo Administrador ou pelo Gestores para atuar em nome do Fundo como diretor, conselheiro, gerente, consultor, funcionário ou agente de uma sociedade investida pelo Fundo.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4 Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC (“**FGC**”), de modo que nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O Fundo terá os seguintes encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações;
- (iii) despesas periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iv) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (v) honorários e despesas do auditor independente do Fundo;
- (vi) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vii) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (viii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente

Regulamento

LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

- (x) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (xi) despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
- (xiii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiv) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe ou subclasse, conforme estabelecido no Anexo I e nos Apêndices, respectivamente, e despesas inerentes à admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (xvi) Taxa Global;
- (xvii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;
- (xviii) taxa máxima de distribuição;
- (xix) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xxi) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
- (xxii) taxa de performance, se houver;
- (xxiii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (xxiv) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o artigo 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxv) taxa máxima de custódia;
- (xxvi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
- (xxvii) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xxviii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos

Regulamento

LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada Classe ou Subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas (**“Assembleia Geral de Cotistas”**).
- 4.1.1** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista é atribuído 1 (um) voto a cada Cota.
- 4.1.6** Em caso de renúncia, descredenciamento ou destituição, o Gestor continuará recebendo, até a sua efetiva substituição, a parcela da Taxa Global devida ao Gestor, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos do acordo operacional do Fundo (**“Acordo Operacional”**), conforme o caso, e deste Regulamento.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.
- 4.2.1** A resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro do prazo de até 10 (dez) dias, admitida assinatura física ou eletrônica. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando-se presentes os Cotistas que tenham respondido a consulta.
- 4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.
- 4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

Regulamento

LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.5** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO quanto à Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO 5 – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 5.1** O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
- 5.2** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 5.3** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 5.1 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 5.4** Aplica-se o disposto no item 5.1 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.
- 5.5** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.
- 5.6** Nas hipóteses referidas no item 5.1, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas.
- 5.7** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.
- 5.8** A Assembleia Geral que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação da Classe.
- 5.9** O Gestor poderá ser substituído nas seguintes hipóteses: (i) descredenciamento para o exercício da atividade de gestão de recursos de terceiros, por decisão final e irreversível; (ii) renúncia; ou (iii) destituição, com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido); ou (iv) Renúncia Motivada (conforme abaixo definido), por deliberação da Assembleia de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual deverá ser eleito o substituto.
- 5.9.1** Para os fins deste Regulamento, “**Justa Causa**” significa ocorrência de qualquer dos seguintes eventos em relação ao Gestor: (i) a prática ou constatação de atos ou situações, por parte do Gestor, com culpa grave, má-fé, dolo, desvio de conduta e/ou função, fraude ou violação substancial no desempenho de suas respectivas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, reconhecida por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtida, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido comprovadamente sanado pelo Gestor no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, a contar da data do recebimento de notificação

Regulamento

LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

a respeito do descumprimento; (ii) descredenciamento permanente pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (iii) caso o Gestor esteja em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, desde que, conforme aplicável, não elidido dentro do prazo legal ou, ainda, propositura pelo Gestor de medida antecipatória referente a tais procedimentos, ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101.

5.9.2 Não serão considerados como Justa Causa para destituição da Gestora os eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto por lei.

5.9.3 Para os fins deste Regulamento, eventual renúncia do Gestor será considerada como “**Renúncia Motivada**” caso os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas e sem concordância do Gestor, (i) promovam qualquer alteração neste Regulamento que (a) altere a Política de Investimento, Prazo de Duração, Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Remuneração Extraordinária da Gestora, (b) restrinja a efetivação e o acompanhamento, por parte do Gestor, dos investimentos a serem realizados ou já realizados pela Classe, (c) altere as competências e/ou poderes do Gestor estabelecidos no Regulamento vigente quando da constituição do Fundo; (d) inclua no Regulamento restrições à efetivação, por parte do Gestor, dos investimentos e/ou investimentos realizados ou a serem realizados, incluindo a criação de mecanismos de deliberação não contemplados na estrutura de governança descrita na versão do Regulamento vigente quando da constituição do Fundo, notadamente por meio da instalação de comitês e/ou conselhos, (e) altere os termos, condições e/ou regras relativos à renúncia, Renúncia Motivada, substituição, descredenciamento ou substituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, (f) altere as matérias que são de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou o seu quórum de deliberação, desde que a alteração impacte diretamente na gestão ou prejudique o Gestor nas suas funções no Fundo; e/ou (ii) aprovem a fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe, sendo certo que nos casos descritos nos itens “(i)” e “(ii)” acima o Gestor poderá renunciar de forma motivada à prestação de serviços de gestão do Fundo, observado o disposto neste Regulamento. Nos casos descritos no item (i) anterior, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, apresentar aos Cotistas, anteriormente à data de realização da respectiva Assembleia de Cotistas, suas considerações para informar aos Cotistas que a eventual aprovação das matérias descritas no item (i) anterior será considerada como uma Renúncia Motivada para os fins deste Regulamento.

5.10 Na hipótese de destituição da Gestora sem Justa Causa ou Renúncia Motivada, a Gestora fará jus ao recebimento da Remuneração Extraordinária da Gestora, conforme disposto no item 10.3 abaixo

CAPÍTULO 6 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

6.2 O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

Regulamento

**LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da Classe estão descritas abaixo:

Subclasse(s)	A Classe é constituída por 2 (duas) subclasses de cotas distintas (“ Subclasse(s) ”), quais sejam: (i) as cotas da subclasse A, cujas características encontram-se devidamente descritas no Apêndice de Cotas Subclasse A (“ Subclasse A ” e “ Cotas Subclasse A ”, respectivamente); e (b) as cotas da subclasse B, cujas características encontram-se devidamente descritas no Apêndice de Cotas Subclasse B (“ Subclasse B ” e “ Cotas Subclasse B ”, respectivamente).
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração da Classe	Prazo determinado de 5 (cinco) anos, contados da data de início das operações do Fundo. O Administrador manterá a Classe e, consequentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, <i>earn-outs</i>, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas <i>escrow</i> ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos da Classe, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos.
Categoria	Fundo de Investimento Imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Multiestratégia”. Tipo de gestão: “Ativa”. Segmento: “Outros”
Objetivo	A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação em

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, a critério da Administradora, conforme orientação da Gestora, e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”), (b) aquisição de cotas de fundo de investimento em participações (“FIP”), que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição de cotas de outros FII; (d) certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Ativos-Alvo”) Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimento, a Classe poderá deter (a) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos imóveis da carteira da Classe ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais imóveis; e/ou (b) imóveis ou direitos reais sobre imóveis, em qualquer região do território brasileiro, incluindo imóveis gravados com ônus reais, em decorrência (i) renegociação de saldos devedores dos ativos integrantes de sua carteira; e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos ativos integrantes de sua carteira, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.
Público-Alvo	Investidores qualificados nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente).
Custódia e Tesouraria	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciada como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“Custodiante”).
Escrituração	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , sociedade por ações com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ Escriturador ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Caso o Gestor entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, de quaisquer das Subclasses, exclusivamente durante o Período de Investimento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Capital Máximo Autorizado”). Não será concedido aos Cotistas direito de preferência na subscrição de novas Cotas emitidas nos termos do Capital Máximo Autorizado. Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Máximo Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pelo Gestor (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Gestor, conforme o caso), tendo por base: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade das Cotas da Classe, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Os Cotistas não terão direito de preferência nas futuras emissões de Cotas da Classe. Contudo, sem prejuízo do Capital Máximo Autorizado, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Máximo Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Negociação	As Cotas poderão ser depositadas, a critério do Gestor, (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Dias Úteis e Feriados	Serão considerados dias úteis qualquer dia exceto aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”). Em feriados de âmbito nacional, a Classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a Classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas serão realizados em (i) moeda corrente nacional; ou (ii) por meio da entrega de bens e direitos que sejam previamente aprovados pelo Gestor e estejam de acordo com o objetivo e a política de investimento da Classe. As futuras emissões de Cotas da Classe poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos prevista no item “(ii)”, acima, depende da aprovação da Assembleia Especial de Cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, podendo ficar dispensada tal aprovação e a elaboração de laudo de avaliação conforme os termos da Resolução CVM 175, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo estabelecido no documento de aceitação da oferta de cotas da Classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Adoção de Política de Voto

O Gestor, em relação a esta Classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e
 - (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1** A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo III, incluindo aqueles previstos no Capítulo 3 da parte geral deste Regulamento (“**Encargos**”), sendo que quaisquer despesas que não constituam Encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como Encargos, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 4.1** Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos-Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos-Alvo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.2** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175.
- 4.3** Os recursos da Classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir receitas e/ou ganhos por meio do investimento, participação, aquisição, alienação desenvolvimento, manutenção, exploração comercial, mediante locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície e/ou administração, dos Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio; e
 - (ii) auferir rendimentos advindos de Ativos Financeiros (abaixo definidos).
- 4.3.1** A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento.
- 4.4** O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da Classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou de ofertas públicas de aquisição de cotas ("OPAC"), nos termos da Resolução CVM 175, conforme aplicável.
- 4.4.1** A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, desde que: (i) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (ii) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas da Classe ("**Recompra das Cotas**").
- 4.4.2** Para efeito do disposto no item 4.4.1 acima, o Administrador deve anunciar a intenção de Recompra das Cotas, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra das Cotas, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação ("**Comunicado de Recompra**").
- 4.4.3** O Comunicado de Recompra (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e a quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos últimos 3 (três) exercícios.
- 4.4.4** O limite a que se refere o inciso "(iii)" do item 4.4.1 acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do Comunicado de Recompra.
- 4.4.5** É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que o Administrador ou o Gestor tenha conhecimento de informações ainda não divulgada ao mercado que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.5** A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe, bem como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e ativos que componham o patrimônio da Classe, nos termos deste Anexo I.
- 4.6** A aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma SPE e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.
- 4.7** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados dentro do território nacional.
- 4.8** A Classe poderá realizar construções, benfeitorias ou reformas nos Ativos-Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.
- 4.9** O Gestor poderá efetuar, diretamente ou por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário – FII e/ou por meio de FII, investimento de aquisição de Ativos-Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe. Quando o investimento da Classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Gestor e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.
- 4.9.1** Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Ativos-Alvo, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas.
- 4.10** Os Ativos-Alvo e/ ou os Ativos Financeiros que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 4.11** A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis, na forma da legislação pertinente.
- 4.12** As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos financeiros ("**Ativos Financeiros**"):
- (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil;
 - (ii) moeda nacional;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(iii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175, com liquidez diária e com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores;

(iv) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou

(v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

4.13 A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Imobiliário e/ou Ativo Financeiro.

4.14 O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

4.15 A Classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.16 Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

5.1 O patrimônio líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do Caixa Disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

5.2 Os direitos e obrigações da Subclasse de Cotas Subclasse A e da Subclasse de Cotas Subclasse B diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos Apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às Cotas, independentemente da Subclasse, serão idênticos. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao cotista.

5.3 Todas as cotas da mesma Subclasse garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe Única e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.

5.4 O titular de cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

- 6.1** A Classe iniciará suas operações com patrimônio inicial de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representados por 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$10,00 (dez reais) cada uma, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas do Fundo.
- 6.2** A primeira emissão de cotas da Classe ("**Primeira Emissão**"), incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo. Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total do Capital Máximo Autorizado.
- 6.3** O ato que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.
- 6.3.1** Na hipótese de emissão de novas cotas, o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou, ainda, (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores a critério do Gestor, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão e sempre observada a boa-fé e os melhores interesses dos Cotistas quanto ao risco de diluição.
- 6.3.2** Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, exclusivamente dentro da Subclasse a que estiver vinculado, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, sendo certo que, a critério do Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas, entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administrador ou ata da Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.
- 6.3.3** As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Subclasses existentes.
- 6.3.4** É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

6.3.5 Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

6.4 A cada emissão, poderá, a exclusivo critério do Gestor, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.

6.5 Os Investidores que não subscreverem Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

6.6 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos previstos nos respectivos Apêndices anexos a este Regulamento cabível para cada Subclasse. As cotas emitidas no âmbito de emissões subsequentes da Classe não poderão conter condições mais benéficas do que as atribuídas às Cotas Subclasse A, conforme previstas no Apêndice de Cotas Subclasse A.

Subscrição das Cotas

6.7 Ao subscrever ou adquirir Cotas, o Investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) o documento de subscrição das Cotas, conforme o caso.

6.7.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do Investidor ao Público-Alvo da Classe.

6.8 Se aplicável, ao celebrar o documento de subscrição das Cotas, o Investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos e condições previstos no Compromisso de Investimento e neste Anexo I.

Integralização das Cotas

6.9 As Cotas poderão ser integralizadas à vista em (i) moeda corrente nacional; ou (ii) por meio da entrega de bens e direitos que sejam previamente aprovados pelo Gestor e estejam de acordo com o objetivo e a política de investimento da Classe; observadas as condições estabelecidas nos respectivos documentos de subscrição, conforme o caso.

Transferência de Cotas

6.10 Não haverá direito de preferência aos cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

6.10.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.10.2** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração.
- 7.2** No caso de dissolução ou liquidação da Classe ou de uma Subclasse, o patrimônio líquido da Classe ou aquele representado pela respectiva Subclasse será partilhado aos respectivos cotistas na proporção de suas cotas, respeitada a ordem de alocação, sendo que em caso de liquidação total da Classe tal partilha somente ocorrerá após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.
- 7.2.1** Na hipótese de liquidação da Classe ou de uma Subclasse, observado o disposto neste Anexo I, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
- 7.2.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 7.2.3** Após a partilha do ativo, se aplicável, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.
- 7.3** No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio líquido da Classe ou da Subclasse será partilhado aos respectivos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe, respeitada a ordem de alocação de recursos previstos no item 8.5 deste Anexo I. Para todos os fins, a dissolução e a liquidação da Classe obedecerão às disposições da Resolução CVM 175.
- 7.4** Em caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.
- 7.5** Será permitida a liquidação da Classe ou das respectivas Subclasses mediante entrega, aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Especial de Cotistas. A entrega dos ativos da Classe para pagamento aos cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.
- 7.6** A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas ainda as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas Subclasse A e das Cotas Subclasse B, previstas neste Regulamento

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 7.7** O Gestor poderá solicitar a amortização extraordinária de suas Cotas em caso que se verifique que o Índice de Subordinação esteja acima de 15% (quinze por cento). Nesse caso, as Cotas Subclasse B poderão ser amortizadas, de forma a atingir o Índice de Subordinação.
- 7.8** A amortização parcial das cotas para redução do Patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do Patrimônio representado pelo ativo alienado.
- 7.9** Caso a Classe efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do documento de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1** A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e observada a ordem de alocação prevista no item 8.5 deste Anexo I ("**Montante Mínimo de Distribuição**").
- 8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 17º (décimo sétimo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observada a ordem de alocação prevista no item 8.5 deste Anexo I, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observada a ordem de alocação previsto no item 8.5 deste Anexo I, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos do deste Anexo.
- 8.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 8.5** A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate de sua carteira recebidos pela Classe:
- (i) pagamento dos custos, despesas e encargos ordinários da Classe;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) distribuição dos rendimentos das Cotas Subclasse A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Subclasse A (conforme definido no Apêndice de Cotas Subclasse A), acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do respectivo pagamento;
- (iii) o saldo remanescente (se houver) será destinado, a critério do Gestor, para pagamento de rendimento das Cotas Subclasse B ou para o reinvestimento em Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros, nos termos deste Regulamento, desde que distribuídos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos;
- (iv) o saldo remanescente (se houver), será destinado à distribuição de rendimentos e/ou a amortização total ou parcial das Cotas Subclasse A detidas por detentores de Cotas Subclasse A; e
- (v) saldo remanescente (se houver) será destinado à amortização total ou parcial das Cotas Subclasse B detidas por detentores de Cotas Subclasse B, observado o disposto no item 7.7 deste Anexo I.

8.6

8.6.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

8.6.2 O valor da Reserva de Contingência será correspondente ao percentual de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação da Gestora, destes recursos, a título de rendimentos.

8.6.3 A Classe e o Fundo manterão sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

9.1 A classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

9.2 O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.3** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.
- 9.4** O Administrador tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175.
- 9.5** Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.
- 9.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:
- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
 - (iii) escrituração de cotas; e
 - (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.
- 9.7** O Administrador deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:
- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - (b) custódia de ativos financeiros.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.7.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.
- 9.7.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.
- 9.7.3** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

- 9.8** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador:
- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, conforme orientação do Gestor, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
 - (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
 - (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (vi) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (vii) administrar os recursos da Classe de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (viii) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (ix) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos da Classe;
- (x) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da Classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- (xii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do Gestor;
- (xiii) realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xiv) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xv) contratar a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, conforme orientação do Gestor;
- (xvi) sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor para a prática das atividades de gestão da carteira da Classe, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades da Classe; e

Da divulgação de informações

- 9.9** O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

9.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

9.11 Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

9.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Gestão

9.13 O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

9.14 Compete ao Gestor, nos termos da regulamentação aplicável, negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, representando a Classe para essa finalidade.

9.15 O Gestor pode, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, bem como utilizar ativos da carteira na prestação de garantias reais, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos do artigo 113, IV da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

9.16 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.17 Em acréscimo às vedações previstas no item 9.16 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe de cotas:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a Classe de cotas e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;
 - (b) a Classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
 - (c) a Classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) Classe de cotas e o empreendedor;
- (iv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (v) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

9.18 É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE E TAXA DE REMUNERAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DO GESTOR

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
------	------------------------------

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Taxa Global	1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGPM, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGPM. Além da remuneração mínima mensal mencionada acima, será pago R\$5.000,00 (cinco mil reais) referente à remuneração mínima devida pelos serviços de escrituração das cotas do Fundo. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas na ANBIMA no endereço www.data.ansbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos
Taxa de Performance	Observará o previsto no item 10.2 e seguintes.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Especial de Cotistas.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Remuneração Extraordinária do Gestor	Observará o previsto no item 10.3 e seguintes abaixo.
---	---

10.2 o GESTOR fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) incidente exclusivamente sobre a Subclasse B, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do semestre subsequente ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Taxa de Correção_x^{m-1}** = Taxa equivalente a 16,50% (dezesseis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizado mensalmente, aplicada no período compreendido entre o mês *x* definido abaixo ao mês *m-1* (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = Valor da integralização de Cotas Subclasse B do Fundo, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil atribuível às Cotas Subclasse B utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} Rendimento_i * (1 + Taxa \text{ de Correção}_i^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = Patrimônio líquido contábil mensal das Cotas Subclasse B de *m-1* (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_i = Rendimentos efetivamente distribuídos do mês *i* (até *m-1* conforme definido na fórmula acima) para as Cotas Subclasse B;

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até *m-1* conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão de Cotas da Subclasse B, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

10.2.1 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.2.2** Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de Cotas da Subclasse B.
- 10.2.3** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas Subclasse B, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.
- 10.2.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota Subclasse B, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 10.2.5** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão de cotas Subclasse B: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.
- 10.2.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Cota Subclasse B, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas Subclasse B a título de amortização ou de rendimentos.
- 10.3** Na hipótese de (i) destituição do Gestor sem Justa Causa; ou (ii) Renúncia Motivada pelo Gestor, nos termos deste Regulamento, além do pagamento da parcela da Taxa Global devida ao Gestor, o Gestor fará jus a uma remuneração complementar, equivalente ao valor original da parcela da Taxa Global devida ao Gestor pelo prazo remanescente até a data do término do Prazo de Duração da Classe, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pelo Administrador informando sobre a destituição e/ou substituição do Gestor calculada com base no patrimônio líquido da Classe (**“Remuneração Extraordinária do Gestor”**). A Remuneração Extraordinária do Gestor será paga diretamente pela Classe, com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do Gestor ou tão logo a Classe disponha de recursos, sem implicar em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo.
- 10.3.1** Fica estabelecido que os valores devidos a título de Remuneração Extraordinária do Gestor não serão passíveis de alteração e tampouco serão impactados por eventual alteração do Regulamento realizada após eventual saída do Gestor em caso de destituição sem Justa Causa ou Renúncia Motivada.
- 10.3.2** A Remuneração Extraordinária do Gestor será abatida da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor, sendo certo que a Remuneração Extraordinária do Gestor não implicará: (a) redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço da Classe, exceto pela remuneração do novo gestor, tampouco (b) aumento dos encargos da Classe

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

considerando o montante máximo da Taxa Global prevista neste Regulamento, com exceção da utilização do caixa da Classe para o pagamento da Remuneração Extraordinária do Gestor.

- 10.3.3** Não será devida a Remuneração Extraordinária da Gestora, tampouco qualquer taxa, multa ou indenização à Gestora no caso de destituição por Justa Causa.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

- 11.1** A assembleia especial de cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de cotas, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre (**“Assembleia Especial de Cotistas”**):

- (a) demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (b) emissão de novas cotas, observado o Capital Máximo Autorizado bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas e se este será aplicável para Subclasse A e/ou para Subclasse B;
- (c) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação da Classe;
- (d) alteração do presente anexo, incluindo do prazo de duração da Classe, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
- (e) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (f) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (g) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (h) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (i) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (j) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração, taxa de gestão da Classe ou criação de eventual taxa de performance da Classe;
- (k) dissolução e liquidação da Classe, desde que não prevista e disciplinada neste Anexo, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos que tenham por finalidade a liquidação da Classe;
- (l) alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (m) substituição do Administrador;
- (n) destituição ou substituição do Gestor com Justa Causa;
- (o) destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa;

11.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

11.3 A Assembleia Especial de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12.

11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

11.5 A convocação da Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

11.5.1 A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

11.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

11.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

11.5.4 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

11.5.5 Por ocasião da Assembleia Especial de Cotistas ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

11.5.6 O pedido de que trata o item 11.5.5. acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

11.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da Classe e dos percentuais previstos nos itens 11.5.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.6 Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

11.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (c), (d) (observados os quóruns específicos previstos neste Regulamento), (g), (i), (j), (m) e (o) do item 11.1, acima.

11.6.2 Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

11.6.3 Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas A deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento), respectivamente, das Cotas A e das Cotas B emitidas. Por sua vez, a eventual prorrogação do prazo de duração das Cotas A deverá ser aprovada pela maioria dos Cotistas detentores de Cotas A presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A emitidas.

11.7 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 11.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 11.7.3** O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 11.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe.
- 11.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 11.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2, acima.
- 11.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.
- 11.11** Considerando o art. 114 da parte geral da Resolução CVM 175, poderão votar nas assembleias de cotistas:
- I – o prestador de serviço, essencial ou não;
 - II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
 - III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
 - IV – o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
 - V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.
- 11.12** Em caso de deliberação pelos cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão submeter à apreciação da CVM pedido de dispensa da obrigação de pagamento da solicitação de reembolso de cotas pelos cotistas que dissentirem da referida deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à assembleia, conforme previsto no §1º, artigo 119, da parte geral, da Resolução CVM 175, desde que comprovada

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

a incompatibilidade entre (a) a liquidez dos ativos integrantes da carteira da Classe, seu objetivo e estratégia de investimentos; e (b) os termos e prazo para pagamento da obrigação de reembolso.

CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 12.1** A Classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 12.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da Classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 12.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 12.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 12.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 12.6** Sempre que a assembleia especial da Classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.
- 12.7** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

- 12.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 12.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 12.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 12.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 12.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 12.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de cotas.

CAPÍTULO 13 – CONFLITOS DE INTERESSE

- 13.1** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de cotas e o Administrador, Gestor ou consultor especializado (se houver) dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.
- 13.2** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:
 - I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado (se houver) ou de pessoas a eles ligadas;
 - II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas;
 - III – a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado (se houver), uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
 - IV – a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

V – a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Gestor, consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

13.3 Para os fins acima descritos, consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos I e II.

13.4 Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do item 13.1 acima, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado (se houver);

b) a Classe e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;

c) a Classe e o representante de cotistas; e

d) a Classe e o empreendedor;

13.5 Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado (se houver).

CAPÍTULO 14 – TRIBUTAÇÃO

14.1 O disposto neste CAPÍTULO foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

14.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do Investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo ou na Classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:

I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pela Classe no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.	
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
II.	IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:	
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pela Classe, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas	

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A Classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela Classe aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela Classe aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.
II. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por Investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pela Classe relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 15 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 15.1** A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.
- 15.2** Dentre os fatores de risco a que a Classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflito de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

15.3 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais Investidores ler atentamente o referido documento.

15.3.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

15.4 Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta Classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

CAPÍTULO 16 – DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

16.2 Em caso de morte ou incapacidade do cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

16.3 Os cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

Apêndice

SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

APÊNDICE DE COTAS SUBCLASSE A

SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

1.1 As características específicas da Subclasse A estão descritas abaixo:

Prioridade de Pagamentos	As Cotas Subclasse A terão as seguintes vantagens e restrições, observados os termos previstos no Regulamento e no Anexo I: (i) sem prejuízo do pagamento das despesas e encargos da Classe, os cotistas detentores de Cotas Subclasse A terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subclasse B, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas Subclasse A (conforme abaixo definido); (ii) o Gestor procurará distribuir mensalmente ao menos o montante correspondente ao percentual de 16,00% (dezesseis por cento) ao ano, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas Subclasse A e calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dia Útil desde a primeira data de integralização das Cotas A (“Rendimentos Prioritários Cotas Subclasse A”); (iii) os Rendimentos Prioritários Cotas Subclasse A deverão ser pagos aos detentores de Cotas Subclasse A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Subclasse A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas Subclasse A a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas Subclasse A, e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Subclasse A será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários Cotas Subclasse A para fins de apuração do montante de Rendimentos Prioritários Cotas Subclasse A devidos na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).
Demais características	Em relação às demais características, direitos e obrigações, as Cotas Subclasse A são idênticas às das Cotas Subclasse B, nos termos do Anexo I do Regulamento.

* * *

Apêndice

SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

APÊNDICE DE COTAS SUBCLASSE B

SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

1.1 As características específicas da Subclasse B estão descritas abaixo:

Prioridade de Pagamentos	As Cotas Subclasse B terão as seguintes vantagens e restrições, observados os termos previstos no Regulamento e no Anexo I: (i) subordinam-se às Cotas Subclasse A para fins de recebimento de rendimentos, observado o disposto neste Regulamento; (ii) após o pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas Subclasse A, eventuais recursos excedentes (se houver) serão destinados para distribuição de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas Subclasse B.
Demais características	Em relação às demais características, direitos e obrigações, as Cotas Subclasse B são idênticas às Cotas Subclasse A, nos termos do Anexo I do Regulamento.

* * *



Life Capital

Partners 

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**1) OBJETIVOS**

O presente estudo de viabilidade (“Estudo”) foi preparado no âmbito da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do **LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, com prazo determinado de 5 (cinco) anos, inscrito no CNPJ sob o nº 65.261.977/0001-08 (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente).

Este estudo foi elaborado pela **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1647, sala 201, Batel, CEP 80420-090, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de gestão de carteira de valores mobiliários, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“Gestora”) para fins de atendimento da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos e expressões em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Estudo de Viabilidade e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do **“LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”** (“Prospecto”).

A expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder ou ainda pela CVM.

Para realização deste Estudo foram utilizadas premissas da Gestora referentes ao mercado de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) além de estimativas de indicadores econômicos divulgados pelo Banco Central do Brasil.

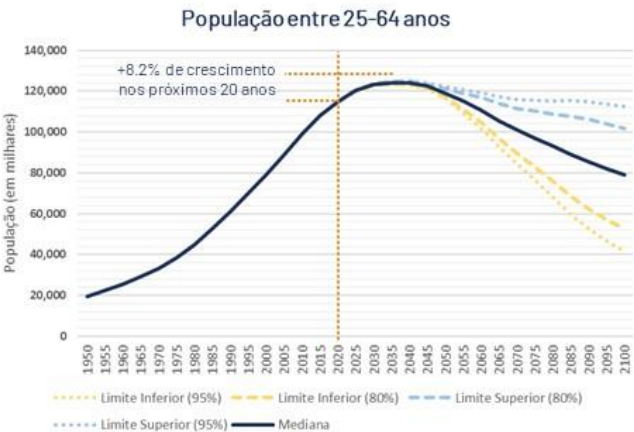
2) A LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA

O corpo dos heads e pessoas chave da Gestora é composto pelos seguintes membros:

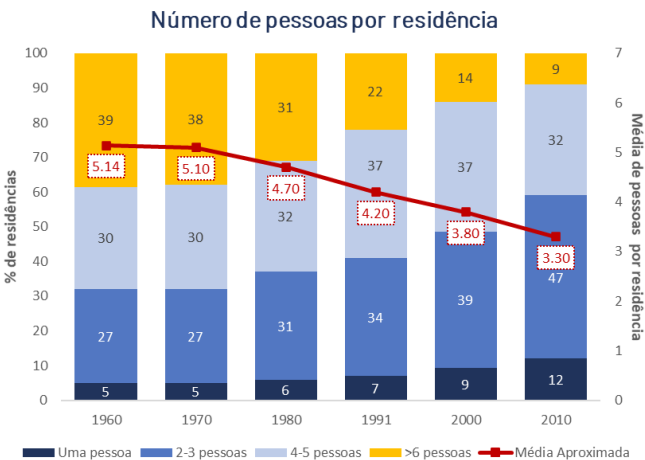
baseado na expectativa de crescimento da população-alvo do setor imobiliário nos próximos 20 anos, na tendência histórica de redução no número de habitantes por residência e potencial de urbanização da população que tende a sustentar o aumento na demanda de unidades residenciais.

Expectativa de crescimento da população-alvo do setor imobiliário nos próximos 20 anos...

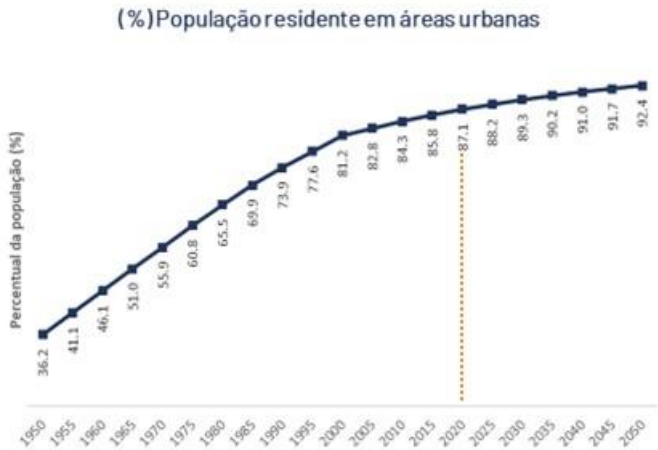
Fontes: ¹ <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-04/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios>, visitado em 04/07/2024



Fonte: Gráfico preparado pela Gestora com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) disponíveis em <https://population.un.org/wpp/> tendência histórica de redução no número de habitantes por residência



Fonte: Gráfico preparado pela Gestora com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) – IPUMS disponíveis em <https://population.un.org/Household/index.html#/countries/840> e potencial de urbanização da população, sustentam o potencial aumento na demanda de unidades residenciais.



Fonte: Gráfico preparado pela Gestora com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) disponíveis em <https://population.un.org/wpp/>

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

2.1. TESE DE INVESTIMENTO DA GESTORA

O maior foco da gestora em investimentos são empreendimentos de loteamentos ou empreendimentos com características residenciais advindas de uma observação do desenvolvimento do setor imobiliário em países desenvolvidos em comparação à baixa exploração do setor imobiliário no mercado nacional, e está calcado pelas seguintes características:

LOCALIZAÇÃO

- Sócios com histórico no setor na região e com uma rede de relacionamentos, dando acesso as oportunidades e na originação de operações próprias para este Fundo.
- Demais players do mercado com foco no eixo RJ-SP, resultando em uma maior competição, na visão da Gestora.
- Sul com um volume de estoque decrescente, evidenciando um mercado aquecido.

Fonte: <https://abrainc.org.br/eventos/2023/05/24/mercado-imobiliario-da-regiao-sul-do-pais-registra-alta-de-13-nas-vendas-de-imoveis-no-1tri-de-2023> visitada em 04/07/2024

EMPREENDEDOR REGIONAL

- Empreendedor encontra dificuldades em acessar linhas de crédito bancário tradicional como o Produte da Caixa Econômica Federal.
- Crédito estruturado como solução de funding.
- Conhecimento da regionalidade em que opera, dada a expertise da gestora

Fonte: Brazilian Journal of Development / ISSN: 2525-8761 / 41169

MERCADO RESIDENCIAL

- Brasil possui elevado déficit habitacional (6 MM de residências).
- Loteamento como porta de entrada para o sonho da casa própria.
- Setor de loteamento é estruturalmente sub-ofertado: reposição de estoques com ciclos longos de aprovações e licenciamentos, na visão da gestora.

Fonte: <https://opendataibc.com.br/gerais/noticia/2024-04/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios> visitado em 04/07/2024
Como está a demanda para loteamentos no Brasil?, Brain e Aleio. Disponível em <https://brain.ai.br/conteudos/post/como-esta-a-demanda-para-loteamentos-no-brasil>. Elaboração própria. DATA BASE: 24/04/2024

TAXAS COMPETITIVAS NA VISÃO DA GESTORA E COM GARANTIAS

- Crédito escasso eleva o prêmio nas operações.
- Processo de aprovação de operações com análise e critérios de garantias e due diligence.
- Operações originadas e estruturadas internamente, permitindo-nos personalizar de acordo com nossos padrões internos de garantias e taxas.

Fonte: Brazilian Journal of Development / ISSN: 2525-8761 / 41169

Fontes: <https://abrainc.org.br/eventos/2023/05/24/mercado-imobiliario-da-regiao-sul-do-pais-registra-alta-de-13-nas-vendas-de-imoveis-no-1tri-de-2023> visitada²
https://api.braincms.hqssolucoes.com.br/storage/1994/pst_679_5516.pdf

³ <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/dados-revisados-do-deficit-habitacional-e-inadequacao-de-moradias-nortearao-politicas-publicas>

As informações contidas neste slide tratam-se de Tese de Investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

2.2. REGIÃO SUL

A Gestora objetiva manter o foco de investimentos do Fundo no setor de loteamentos e com uma maior exposição à região Sul do Brasil.

REGIÃO SUL

1

Maior crescimento de PIB/Capita no período de 2010-2020²

2

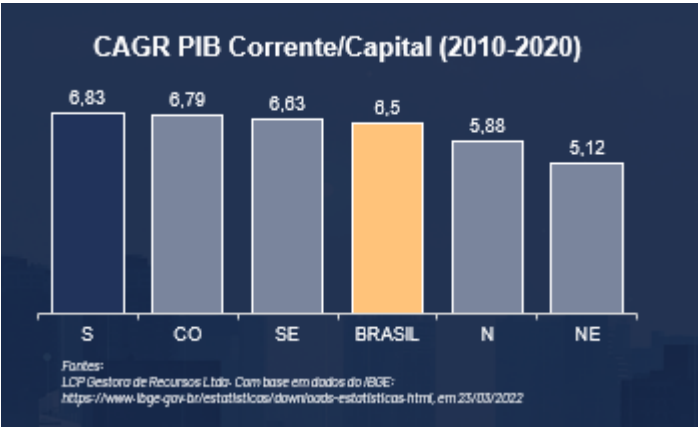
Desemprego 38% menor que a média Brasileira

3

Maiores IDHs do País, com todos os estados entre os 7 maiores índices do país¹

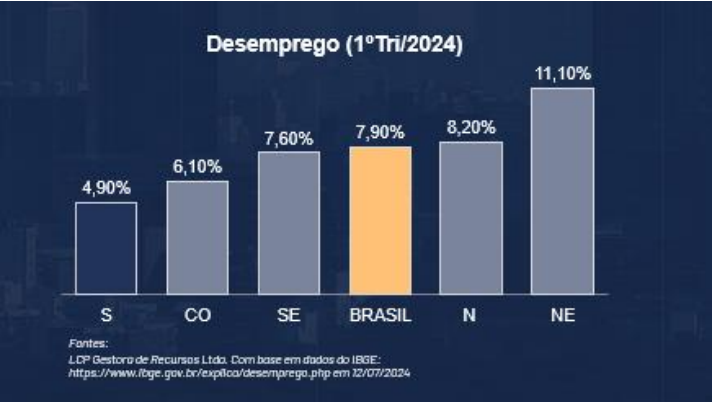
A LCP, sediada em Curitiba, utiliza-se de sua localização para tentar encontrar oportunidades de investimentos em sua região, trazendo esses projetos para seu fundo e seus investidores.

Isso por conta de um maior crescimento na região Sul em relação ao PIB/Capita no período de 2010-2020, conforme ilustrado abaixo:



Fontes: Com base em dados do IBGE: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/downloads-estatisticas.html>, em 23/03/2022

Além de crescimento, a região apresenta nível de desemprego 38% menor do que a média brasileira:

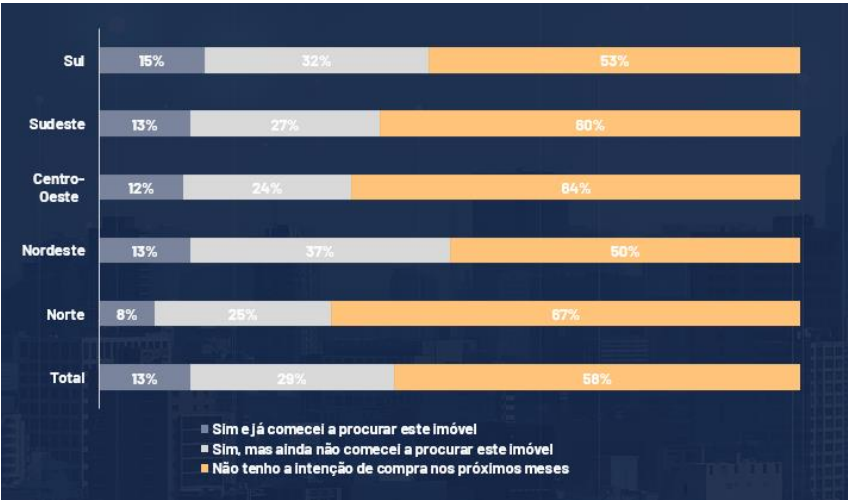


Fontes: Com base em dados do IBGE: <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php> em 12/07/2024

As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Mercado de Loteamento

Em pesquisa referente a intenção de compra de imóvel por região, o Sul se destaca por ser a 2ª região com maior intenção de compra no Brasil:



Fonte: “Como está a demanda para loteamentos no Brasil?”, Brain e Alelo. Disponível em https://api.braincms.hqssolucoes.com.br/storage/1994/pst_679_5516.pdfElaboração própria.

Sul se destaca por ser a 2ª região com maior intenção de compra de imóvel no Brasil.

Ainda na mesma pesquisa, quando questionados sobre o tipo de imóvel residencial desejado, loteamento se destaca entre o tipo de imóvel mais desejado entre os consumidores:



Fonte: “Como está a demanda para loteamentos no Brasil?”, Brain e Alelo. Disponível em https://api.braincms.hqssolucoes.com.br/storage/1994/pst_679_5516.pdf Elaboração própria.

Loteamento está entre o tipo de imóvel mais desejado entre os consumidores.

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

Investimento Imobiliário na Região Sul

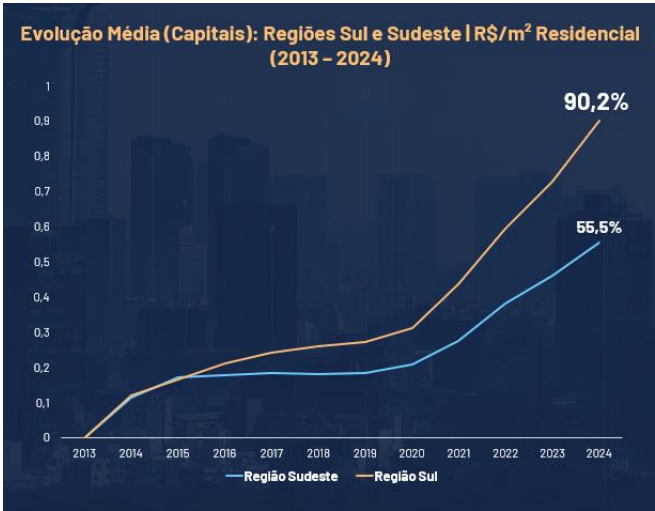
A região Sul do Brasil tem se consolidado como um dos mercados imobiliários mais promissores do país. Segundo levantamento do FipeZap, três das cinco maiores valorizações no preço de venda de imóveis residenciais em 2024 estão localizadas no Sul: Curitiba lidera o ranking nacional com 18%, seguida por São Leopoldo (15,74%) e Joinville (15,31%). Esses dados reforçam o dinamismo e o potencial de crescimento da região, tornando-a uma sólida opção tanto para morar quanto para investir.

Dentre as 5 maiores valorizações nos preços de venda de imóveis residenciais em 2024 elaborado pelo Fipezap, 3 são cidades localizadas na região sul.

Ranking	Cidade	Var % 2024
1	Curitiba - PR	18,00%
2	Salvador - BA	16,38%
3	São Leopoldo - RS	15,74%
4	João Pessoa - PB	15,54%
5	Joinville - SC	15,31%

Fonte: Tabela preparada pela Gestora com base em dados do Fipezap (dezembro 2024) disponíveis em [fipezap-202412-residencial-venda-publico.pdf](#)

Ao analisarmos a evolução dos preços residenciais ao longo da última década, a região Sul reforça sua atratividade com uma valorização média acumulada de 90,2% entre 2013 e 2024 — um desempenho expressivamente superior ao observado na região Sudeste, que registrou crescimento de 55,5% no mesmo período. Esse movimento consistente de alta evidencia não apenas a resiliência do mercado sulista, mas também sua capacidade de oferecer retornos sólidos e sustentáveis para investidores atentos às oportunidades do setor imobiliário.



Fonte: Gráfico preparado pela Gestora com base em dados do Fipezap (dezembro 2024) disponíveis em <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal>

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro,

Grande parte dos players do mercado de capitais possuem foco predominante nas regiões Sudeste, resultando em uma maior competição pelos projetos de alta qualidade. A região Sul apresenta excelente potencial de exploração e poucos competidores.

Por conta de alta demanda no Sul e um estoque decrescente do volume de lotes disponíveis a cada trimestre, supõe-se que o mercado de loteamento se encontra aquecido e possivelmente com demanda reprimida na região Sul. Os sócios possuem histórico de mais de 10 anos investindo no setor de desenvolvimento imobiliário na região, e por conta disso, possuem uma robusta rede de relacionamento com os desenvolvedores da região, sendo capazes de acessar oportunidades e atuar na originação de operações exclusivas.

2.3. PROCESSO DE INVESTIMENTO

Para garantir uma boa análise dos empreendimentos e garantir uma estrutura de governança robusta, todos os projetos passam por diversas etapas de análise e aprovações, necessitando ser aprovado em comitê no mínimo 3 vezes em rodadas diferentes para dar sequência ao investimento.



Fonte: Gestora.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A

DESEMPRENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

2.4. VEÍCULOS DE INVESTIMENTO

A Gestora atua nos fundos imobiliários por meio dos veículos de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e True Sale. Os CRIs são títulos lastreados em créditos imobiliários, representativos de parcelas de um direito creditório.

Os CRIs são um importante instrumento de captação de recursos destinados a financiar transações do mercado imobiliário.

A operação de True Sale consiste na compra ou venda efetiva de uma carteira de recebíveis imobiliários referente a empreendimentos performados. Nesta operação, a desenvolvedora deixa de ter qualquer obrigação/responsabilidade sobre a carteira cedida.

Além disso, as operações podem ter como objetivo a aquisição de terrenos, financiamento de obra para projetos em andamento ou antecipação de recebíveis para projetos performados. A estratégia de aquisição de terrenos concede crédito para loteadores em fase inicial de desenvolvimento do projeto, auxiliando nos desembolsos de caixa durante a fase inicial. O financiamento de obra com projeto em desenvolvimento já aprovado, passa pela análise e *due diligence* do time de gestão e o Fundo atua como responsável pelo financiamento da obra. Neste tipo de operação, o Fundo conta com prioridade nas vendas, liberação dos recursos vinculado a evolução de obra e auditoria de engenharia. Por fim, na operação de antecipação de recebíveis, uma vez que o projeto esteja concluído e entregue, o fundo atua por meio de antecipação do fluxo de parcelas a vencer dos contratos de venda. O **LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** tem como escopo operações com objetivo de antecipação de recebíveis e a compra ou venda efetiva de uma carteira de recebíveis imobiliários referentes a empreendimento performados.

Para as operações, o FII conta com garantias como: aval ou fiança dos sócios, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas e/ou imóveis, hipoteca cedular e fundos de despesas, reservas e obras. Além da robustez de garantias, a Gestora busca um mínimo de 130% dos indicadores de razão de garantia sobre o saldo devedor e razão de garantia do fluxo mensal.

3) O LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no item 1.1 do Anexo I do Regulamento, por meio da aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro e mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”), (b) aquisição de cotas de fundo de investimento em participações (“FIP”), que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição de cotas de outros FII; (d) certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Ativos-Alvo”).

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos financeiros (“Ativos Financeiros”): (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) moeda nacional; (iii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175, com liquidez diária e com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (iv) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou; (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

O Fundo é classificado como Tipo ANBIMA “Multiestratégia”, Gestão Ativa – Segmento “Outros”.

A Gestora busca alocar o patrimônio do FII principalmente em ativos com risco de crédito considerável (*high yield*). O Fundo possui foco em geração de renda mensal através de dividendos. A estratégia prioriza a exposição em operações de loteamento ou residenciais na região Sul. O FII também prioriza operações proprietárias estruturadas internamente, acessadas através da rede de contatos dos sócios.

Destaques do FII na visão da Gestora

Taxa prefixada projetada de 16% a.a. de acordo com o estudo de viabilidade apresentado pela Gestora;
Tese de investimento bem definida, trazendo diversificação em relação a outros fundos;

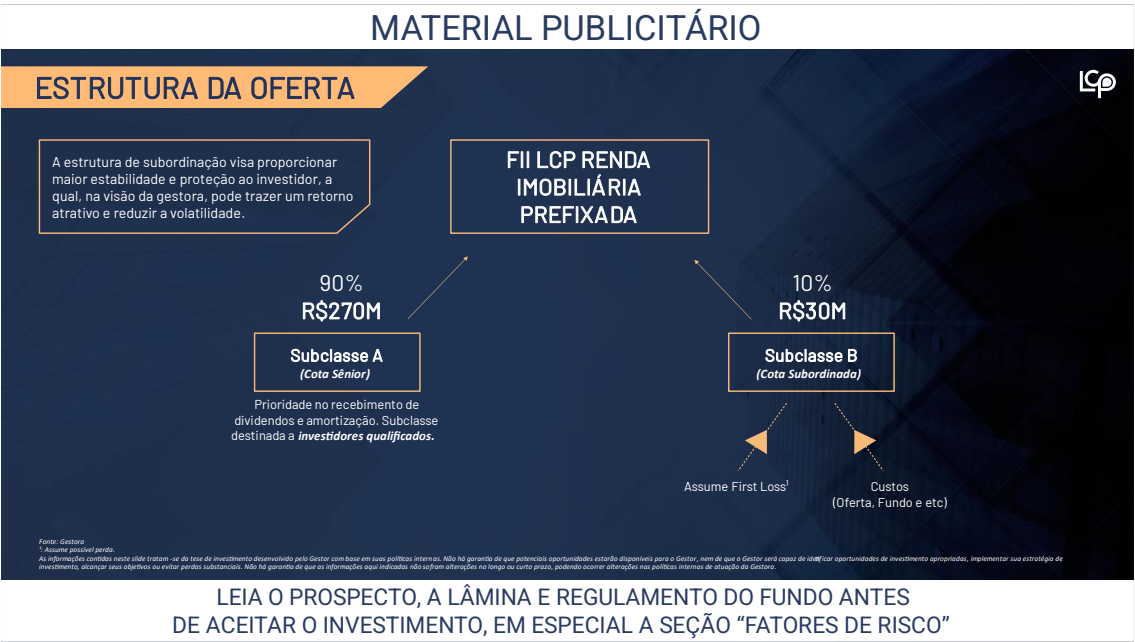
Operações de originação interna, utilizando a rede de contatos da Gestora de forma a encontrar as melhores oportunidades em sua zona de atuação;

Gestão com comprovado track record e experiência no setor.

4) ESTRUTURA DO FUNDO

Fundo negociado em ambiente Cetip, focado em crédito imobiliários e com rentabilidade pré-definida para as cotas sêniores. Possui estrutura de proteção, com um “colchão de segurança” de 10%.

A preferência do recebimento do retorno da carteira é da cota sênior (Subclasse A), enquanto as cotas subordinadas (Subclasse B) arcam com os custos do Fundo e da Oferta. A estrutura está ilustrada abaixo:



Fonte: Gestora

As informações contidas neste slide trata-se da tese de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

5) PREMISSAS ADOTADAS

A metodologia utilizada na análise é baseada na taxa de juros prefixada, adotada como referência por refletir diretamente o retorno contratado no momento da aplicação, independentemente das variações inflacionárias futuras. Dessa forma, os rendimentos esperados foram projetados com base na

taxa pactuada nas operações, considerando os fluxos de pagamento previamente definidos em contrato. Essa abordagem permite avaliar com maior precisão a atratividade dos ativos em relação ao cenário de taxas de juros e ao perfil de risco do fundo. Adicionalmente, o cenário apresentado assume a captação de 100% do montante inicial da Oferta do Fundo, equivalente a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”).

Para efeito de projeção, a Gestora considerou investimentos em 19 diferentes ativos do pipeline indicativo, respeitado o limite de concentração conforme disposto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Utilizamos o Boletim Focus como base para as premissas de valores do indicador IPCA e SELIC para um horizonte de 5 anos, observado que no ano 5, considerou-se, para fins deste Estudo, a última previsão disponível, considerando que referido relatório tem horizonte de 4 anos. Exclusivamente para cálculo das projeções descritas neste estudo de viabilidade, a Gestora assumiu como premissa um CDI equivalente à Selic do período, conforme os dados do Boletim Focus.

Premissas

Focus

IPCA	5,5%	4,5%	4,0%	3,9%	3,9%
SELIC	14,8%	12,5%	10,5%	10,0%	10,0%

Fonte: Banco Central do Brasil. Relatório Focus de 30/05/2025. Disponível em <
<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20251114.pdf>>

O Estudo envolveu um exercício de estimativa de rendimentos a serem pagos em periodicidade mensal aos investidores. Considerou-se que o investimento do FII será realizado preponderantemente conforme o *pipeline* meramente indicativo de potenciais ativos identificados pela Gestora, composto por CRI indexados ao IPCA/IBGE, taxas prefixadas, indexados ao CDI, e em operações de compra de carteira de recebíveis indexados ao IPCA/IBGE (True Sale), de acordo com as seguintes características:

Mais de **280 milhões** de pipeline indicativo.

Projeto	Localização	Tipo	Valor (R\$ MM)	Indexador	Taxa	LTV
Projeto 1	CE	True Sale	20,0	IPCA	13,0%	n.a.
Projeto 2	BA	True Sale	18,1	IPCA	13,0%	n.a.
Projeto 3	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	48%
Projeto 4	SC	CRI	15,0	n.a.	18,0%	77%
Projeto 5	GO	CRI	15,0	IPCA	14,0%	69%
Projeto 6	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	67%
Projeto 7	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	53%
Projeto 8	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	56%
Projeto 9	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	47%
Projeto 10	GO	CRI	15,0	IPCA	13,0%	32%
Projeto 11	SC	CRI	10,9	IPCA	13,0%	52%
Projeto 12	CE	CRI	15,0	IPCA	14,5%	47%
Projeto 13	SP	CRI	14,9	n.a.	18,5%	56%
Projeto 14	SP	CRI	15,0	IPCA	14,0%	57%
Projeto 15	SP	CRI	14,0	IPCA	14,5%	67%
Projeto 16	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	51%
Projeto 17	SC	CRI	15,0	IPCA	13,0%	67%
Projeto 18	PR	CRI	15,0	IPCA	14,0%	50%
Projeto 19	GO	CRI	15,0	IPCA	14,0%	56%
Total			288,0			

Fonte: Gestora.

1

FOCO EM DIVERSIFICAÇÃO
Fundo pretende investir em projetos novos com intuito de diversificar a carteira buscando manter a taxa média atrativa.

2

ORIGINAÇÃO PROPRIETÁRIA
A originação proprietária busca originar um volume de oportunidades, possibilitando que os investidores tenham uma alocação ágil e assertiva no entendimento da Gestora.

Fonte: Gestora

"A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE MÍNIMA E/OU FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE VÍDEO DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES"

"NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS"

"NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO"

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

Importante salientar que por se tratar de ativos em estruturação, ou já estruturados, o FII e a Gestora não possuem garantia de aquisição nas quantidades e taxas projetadas. Atualmente, a equipe de gestão da Gestora está em fase de negociação dos ativos, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da oferta do FII. Assim, o *pipeline* aqui descrito é meramente indicativo, não configurando qualquer compromisso do Fundo, da Administradora ou da Gestora em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão conforme referida projeção.

As taxas apresentadas não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Diante disso, a Gestora espera concluir a alocação dos recursos captados na Oferta até outubro de 2026, estimando que o patrimônio líquido do Fundo estará 100% alocado de acordo com a estratégia de investimentos da Gestora.

Os recursos captados na oferta do FII, enquanto não aplicados conforme *pipeline* indicativo, poderão ser alocados em operações compromissadas e outros ativos de liquidez no curto prazo a fim de rápida alocação após encerramento da Oferta.

6) RESULTADO DO ESTUDO E PROJEÇÃO DE RETORNO:

ANÁLISE DE VIABILIDADE – PERÍODO TOTAL

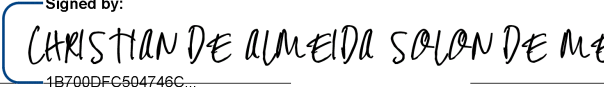
RS/Cota/ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita Total	15,88	18,02	17,51	17,36	17,36
OPERAÇÕES	15,88	18,02	17,51	17,36	17,36
Despesas	(1,08)	(1,27)	(1,17)	(1,14)	(1,14)
Taxa de Administração	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)
Performance	-	(0,19)	(0,09)	(0,06)	(0,06)
Outras Despesas	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)
Resultado	14,80	16,75	16,34	16,22	16,22
Div Yield Nominal(Subclasse A) ¹	16,0% ²	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%

¹A distribuição mensal de dividendos é calculada com base no número de dias úteis de cada período, o que pode gerar pequenas variações de um mês para outro. A ocorrência de feriados, por exemplo, impacta diretamente esse cálculo.
²Rentabilidade alvo de 16% ao ano, calculada de forma composta, considerando o reinvestimento mensal na mesma proporção do retorno projetado de 1,24% ao mês.

Curitiba, 25 de fevereiro de 2026.

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Signed by:



1B700DFC504746C...

Nome:

Cargo:

Assinado por:



8ABC95649093415...

Nome:

Cargo:



Life Capital

Partners 

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	65.261.977/0001-08
Data de Funcionamento:	24/02/2026	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR0RKJCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Multiestratégia Subclassificação: Não possui subclassificação Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	24/02/2031	Encerramento do exercício social:	24/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3455
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	01/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA	46.382.187/0001-36	R GEN MARIO TOURINHO, 1805, SL 1406 140 AND COND LAKESIDE CORPOR - CAMPINA DO SIQUEIR, CURITIBA - PR - 80740-000	(41) 997287705
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0.-/-	-	-
1.4	Formador de Mercado:	.-/-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.6	Consultor Especializado:	.-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	.-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			

	O Fundo encontra-se em fase de captação.								
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira								
	O Fundo encontra-se em fase de captação.								
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:								
	Ver anexo no final do documento. Anexos								
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr></table>	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período						
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)								
	Não possui informação apresentada.								
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação								
	N/A								
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes								
	Não possui informação apresentada.								
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes								
	Não possui informação apresentada.								
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:								
	Não possui informação apresentada.								
10.	Assembleia Geral								
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:								
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria								
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.								
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com								
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.								
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.								
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.								
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na								

base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente é apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat" ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.					
11. Remuneração do Administrador					
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGPM, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGPM. Além da remuneração mínima mensal mencionada acima, será pago R\$5.000,00 (cinco mil reais) referente à remuneração mínima devida pelos serviços de escrituração das cotas do Fundo.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
NaN		NaN		NaN	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Gustavo Cotta Piersanti		Idade:	42 anos	
Profissão:	Administrador		CPF:	016.697.087-56	
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com		Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	31/01/2023	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.		Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal			Não há		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não há		
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.

16. **Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**

Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

Protocolo de Envio

O documento foi entregue para CVM



Administrador

Nome	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTV
CNPJ	59281253000123

Nome	LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ	65261977000108

Informações do Documento

Protocolo do Recebimento	65261977000108-OPD25022026V01-001121422
Identificação do Documento	Oferta Pública de Distribuição de Cotas - Anexo 39-V (art. 10 §1º, inciso I da ICVM 472)
Versão	1

Informações Adicionais

Data de Referência	01/2026
Data de Entrega	25/02/2026 17:34
Responsável pelo envio	43243395895
Nome	Daniella Vieira
Email	daniella.vieira@btgpactual.com
Telefone	(11) 96433-8905
Locais de Publicação	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Life Capital

Partners 

ANEXO V

MODELO CONSULTA FORMAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rio de Janeiro, [data].

Aos

Cotistas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Especial de Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 65.261.977/0001-08 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal ("Consulta Formal"), a qual tem por objeto:

1. A aquisição, pela Classe, de cotas de fundos de investimento imobiliário e/ou suas classes de cotas ("FII") geridos pela Gestora, por suas partes relacionadas e/ou sociedades dos respectivos grupos econômicos que sejam registrados na CVM:
 - (a) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública, registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável;
 - (b) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão na B3;
 - (c) FIIs que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio;
 - (d) As cotas do FII, quando da aquisição pela Classe, deverá observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe;
2. A aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Gestora, suas respectivas partes relacionadas, sociedades dos respectivos grupos econômicos e/ou fundos de

investimentos geridos pela Gestora e/ou por suas respectivas partes relacionadas e que (a) figurem como contraparte da Classe, (b) tenham originados, emitidos, estruturados, distribuídos, alienados no mercado secundário e/ou figurem como devedores, cedentes e/ou originadores, observados os seguintes critérios:

- (a) Ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160;
- (b) O CRI deverá possuir duration igual ou inferior a 8 (oito) anos;
- (c) ter prazo total de duração de, no máximo, 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e
- (d) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ser indexado a CDI, ou ter uma taxa pré-fixada.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder a esta Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas a Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o interesse da Classe.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto de **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até [data]**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto, exclusivamente, na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG

Pactual Serviços Financeiros”, digitar 65.261.977/0001-08 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Life Capital

Partners 

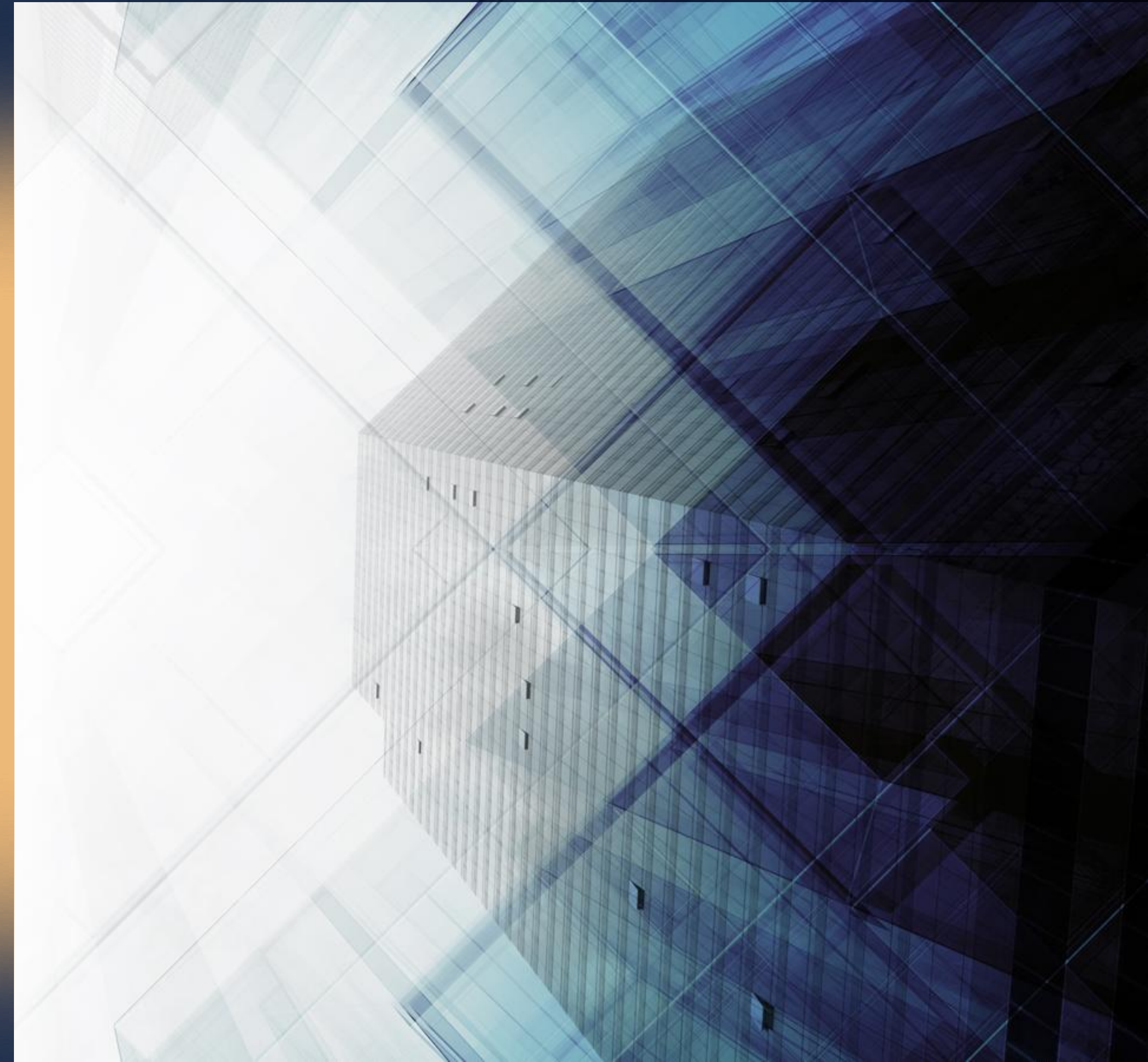
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS

LCP Renda Imobiliária Prefixada – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

NO MONTANTE INICIALMENTE, DE **R\$300.000.000,00**

ÍNDICE

- 1 | A LCP
- 2 | Tese de Investimentos
- 3 | O Fundo
- 4 | Cronograma





João Gabriel Leitão Founder & Managing Partner

Tem 20 anos de experiência em Investimentos e como executivo e passou os primeiros 7 anos investindo em empresas no Brasil e no Exterior. Foi executivo da **Kraft Heinz** por 8 anos, ocupando cadeiras importantes no financeiro e posteriormente como **CEO de uma operação de R\$1.4 bn, 12 países e 136 colaboradores na Ásia**. Também teve passagem pelo **Opportunity Asset**. É formado em Economia pela PUC-Rio e cursou o **Harvard AMP** em 2023.



Thomas Gomes Head de Originação, Engenharia e Vendas

Tem mais de 10 anos de atuação no mercado imobiliário, passando por diversas experiências desde engenharia de obras, investimentos, financeiro e, por fim, a incorporação imobiliária onde foi **sócio** desde 2016 na **MDGP** no **desenvolvimento e construção de empreendimentos** imobiliários em **Curitiba**. É formado em Eng^a Civil pela PUC-PR, especialização em investimentos no mercado imobiliário pelo INSPER e cursou o **Harvard PLD** em 2024. Desde jan/24 é o **presidente** da **ADEMI-PR**.



Fernanda Moutinho Head de Relação com Investidores

Responsável pela área Comercial e de Relação com Investidores, iniciou sua trajetória na **Pacífico Gestão de Recursos**, atuando na área de **Análise Macroeconômica**, com foco no acompanhamento de mercado e na análise de dados das principais economias da América Latina. Posteriormente, integrou o **BTG Pactual** por quase seis anos, onde fez parte do **time** de **Distribuição**, com foco em produtos de **Real Estate** e **Infraestrutura**, atendendo os canais de varejo, MFOs, gestores e investidores institucionais. É formada em **Economia** pela **PUC-Rio**.



Christian Solon de Mello, CFA Co-Founder, Diretor de Gestão & Head de Real Estate

Profissional com 14 anos de experiência em investimentos e finanças corporativas. Iniciou sua carreira no banco **BNP Paribas** e atuou por mais de 10 anos na **3G Radar** e na **Kraft Heinz Company**. Na 3G Radar, foi **responsável** pelas **áreas** de **Back Office** e **Controladoria**, além de atuar como **analista** de **Real Estate** e **Utilities**. Em Chicago, liderou as áreas de **Manufatura** e **Logística** como **Finance Lead** na **Kraft Heinz**. É **CFA Charterholder** pelo CFA Institute, engenheiro formado pela **UFRJ/École Centrale** e possui **MBA** pela **Chicago Booth**.



Eduardo Silveira Head de Investimentos em Logística, Shoppings e Outros

Mais de 12 anos de experiência nas áreas de banco de investimento, private equity, consultoria estratégica e em cargos de liderança de **C-Level**, incluindo **CFO** da **Ligga** (anteriormente Copel Telecom), no time expandido de **Private Equity** do BTG Pactual, como **VP** de **Estratégia** (CSO) na **V.tal**, na área de Finanças Corporativas na **Globenet**, **ADVISA Investimentos** e **ADVISA OC&C Strategy Consultants**. É formado em Eng^a de Gestão pela UFMG.



Juliane Effting Head de Estruturação

20 anos atuando no mercado de securitização de recebíveis, com foco no imobiliário. Carreira dedicada a **securitizadoras**, da **estruturação à gestão**. Com atuação em operações de diversos perfis e estruturas, tanto corporativas quanto residenciais, pulverizadas, concentradas, com ou sem garantias, com lastros na origem ou destinação, destinadas a diferentes perfis de investidores. **Diretora** de **Estruturação** na **ISEC/Virgo**. É formada em **Administração** de Empresas pelo **Mackenzie** e em **Investimentos Imobiliários** pela **FGV**.



Bernardo Favorito Head de Operações

Atua na LCP desde 2022, onde é responsável pelas áreas de **Operações** e **Backoffice** da gestora. Iniciou sua carreira na **CER Energias**, empresa de geração de energia renovável, acumulando experiência em processos operacionais e suporte à gestão. **Economista** formado pela **FAE Business School**.

ESTRUTURA & TIME LCP

Capital próprio alocado em investimentos alternativos nos últimos 15 anos

4,6Bi AUM
A LCP possui duas verticais de negócios, Real Estate e Private Equity.

29 Profissionais



Fonte: Gestora Data Base: 30/01/2026
Data Base: 30/01/2026

NOSSOS FUNDOS DE REAL ESTATE

Nossos fundos têm classes de investimento definidas para evitar problemas de alocação e permitir ao investidor a construção de sua própria carteira com produtos focados em objetivos específicos.

51 OPERAÇÕES INVESTIDAS PELA GESTORA

51 OPERAÇÕES INVESTIDAS PELA GESTORA					
	Aprovação	Obras	Carteira	PL	Objetivo
Equity		LSOI11		R\$ 70 milhões	Apreciação de capital, com desinvestimento rápido, e maior risco comercial e de obras.
Dívida Estruturada		LIFE11		R\$ 396 milhões	Geração de renda recorrente, sem desinvestimento e menor risco comercial e de obras.
Dívida Estruturada		LCP RENDA +		R\$ 412 milhões	Geração de renda mensal, com estrutura de subordinação trazendo estabilidade e volatilidade praticamente nula ao cotista sênior.
Dívida Estruturada		LCP PREFIXADO		R\$ 734 milhões	Foco em renda mensal com taxa prefixada de 15%a.a e estrutura de subordinação trazendo proteção ao cotista sênior.
		LCP PREFIXADO II		R\$ 1 bilhão	
Permuta		LRED11		R\$ 13 milhões	Ganho Patrimonial elevado, pré-aprovação, com riscos mitigados, análises prévias, e incorporadores definidos.

Loteamento

Incorporação

HISTÓRICO DOS SÓCIOS E TRACK RECORD



HISTÓRICO EM REAL ESTATE

Mais de **R\$ 5 Bi**
em projetos imobiliários na região Sul

Loteamentos

Os sócios da LCP já investiram em **mais de 35 projetos** de desenvolvimento urbano ao longo de 12 anos, tanto em **loteamentos abertos, fechados e condomínios**.



Fonte: Gestora

Fonte: <https://bairrudascerejeiras.com.br> - Fonte: Gestora Data Base: 16/07/2024 - (VGV) - Valor Geral de Vendas
O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

HISTÓRICO DOS SÓCIOS E TRACK RECORD



HISTÓRICO EM REAL ESTATE

R\$ 1,5 Bi

em VGV numa das regiões mais almejadas de Curitiba na visão da gestora

Incorporação

O projeto Reserva Barigui é um dos maiores projetos de incorporação da cidade, totalizando **R\$ 1,5 Bi**, com 3 complexos, e vista permanente pra um dos cartões postais da cidade.



Fonte: Gestora
Fonte: <https://bairrudascerejeiras.com.br> - Fonte: Gestora Data Base: 16/07/2024
(VGV) - Valor Geral de Vendas
O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

HISTÓRICO DOS SÓCIOS E TRACK RECORD



HISTÓRICO EM REAL ESTATE

R\$ 5 Bi
em um projeto de Jaime Lerner

Bairros planejados

O projeto do Bairru Parc será um grande bairro planejado (560 mil m²), com **R\$ 5 Bi** de VGV projetado, composto por quadras **residenciais** e **comerciais** e mais de 25 quarteirões. Um dos últimos trabalhos do urbanista **Jaime Lerner**.



Fonte: Gestora

Fonte: Gestora Fonte: <https://veja.abril.com.br/coluna/radar-economico/bairro-mais-sustentavel-do-mundo-tem-vgy-de-r-5-bi-e-fica-em-curitiba/>

(VGV) – Valor Geral de Vendas – Além das quadra residenciais e comerciais o empreendimento terá ainda áreas de lazer, serviços, saúde, etc.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

PERFORMANCE FLAGSHIP – LIFE11

ESTRATÉGIA COM ALTA PERFORMANCE

R\$ 396.710.585,75
PATRIMÔNIO LÍQUIDO ATUAL

81,1%
RETORNO ACUMULADO DESDE O INÍCIO (mar/22)

15,5% a.a.
DVD YIELD 12 MESES

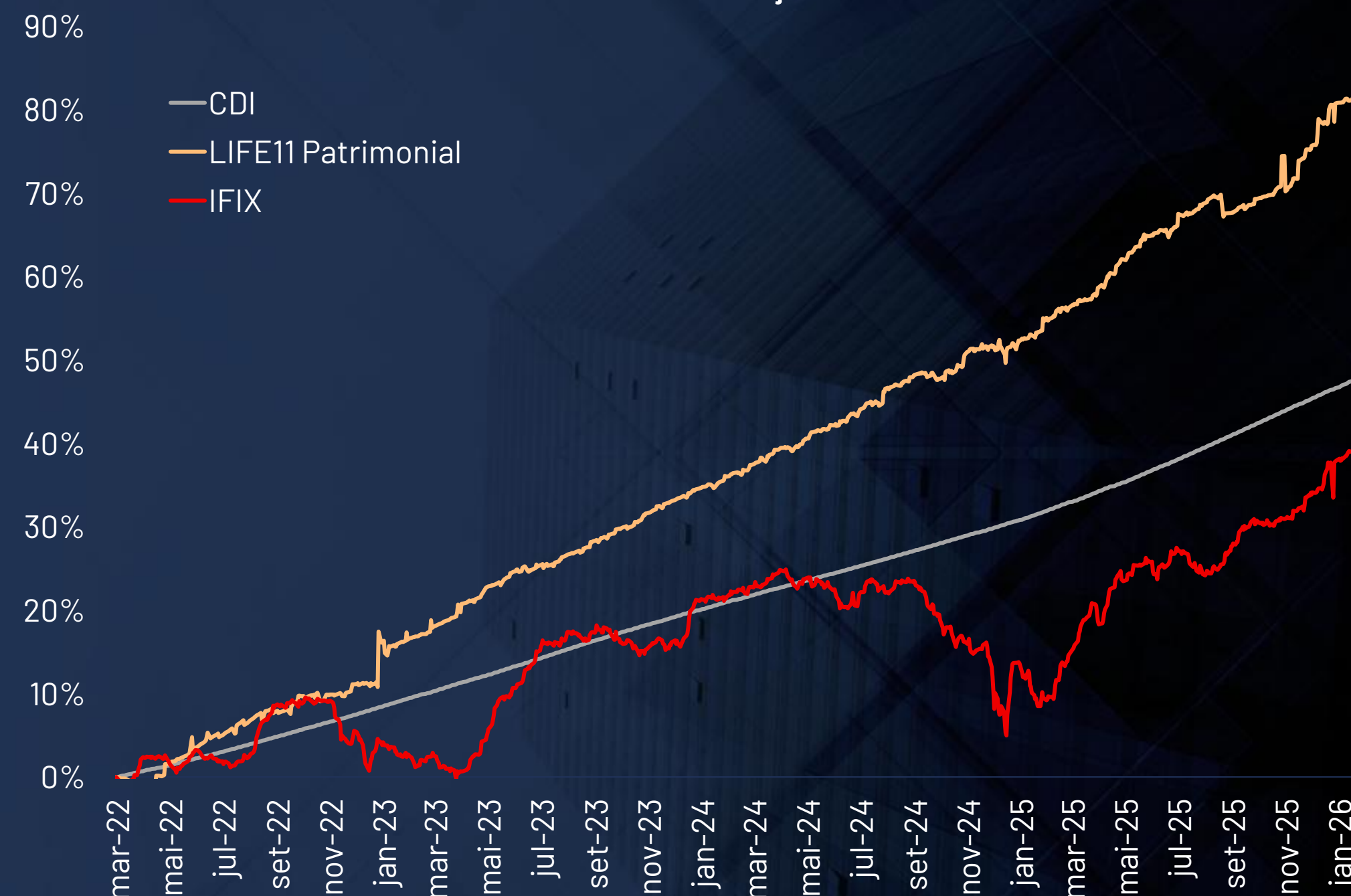
R\$ 767 mil¹
LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (últimos 30 dias de negociação)

19.078
COTISTAS

¹: Considerando Liquidez Média Diária disponibilizada no Relatório Gerencial do LIFE11 referente ao mês de dez/25.

Rentabilidade do Fundo

Dividendos + Variação do PL

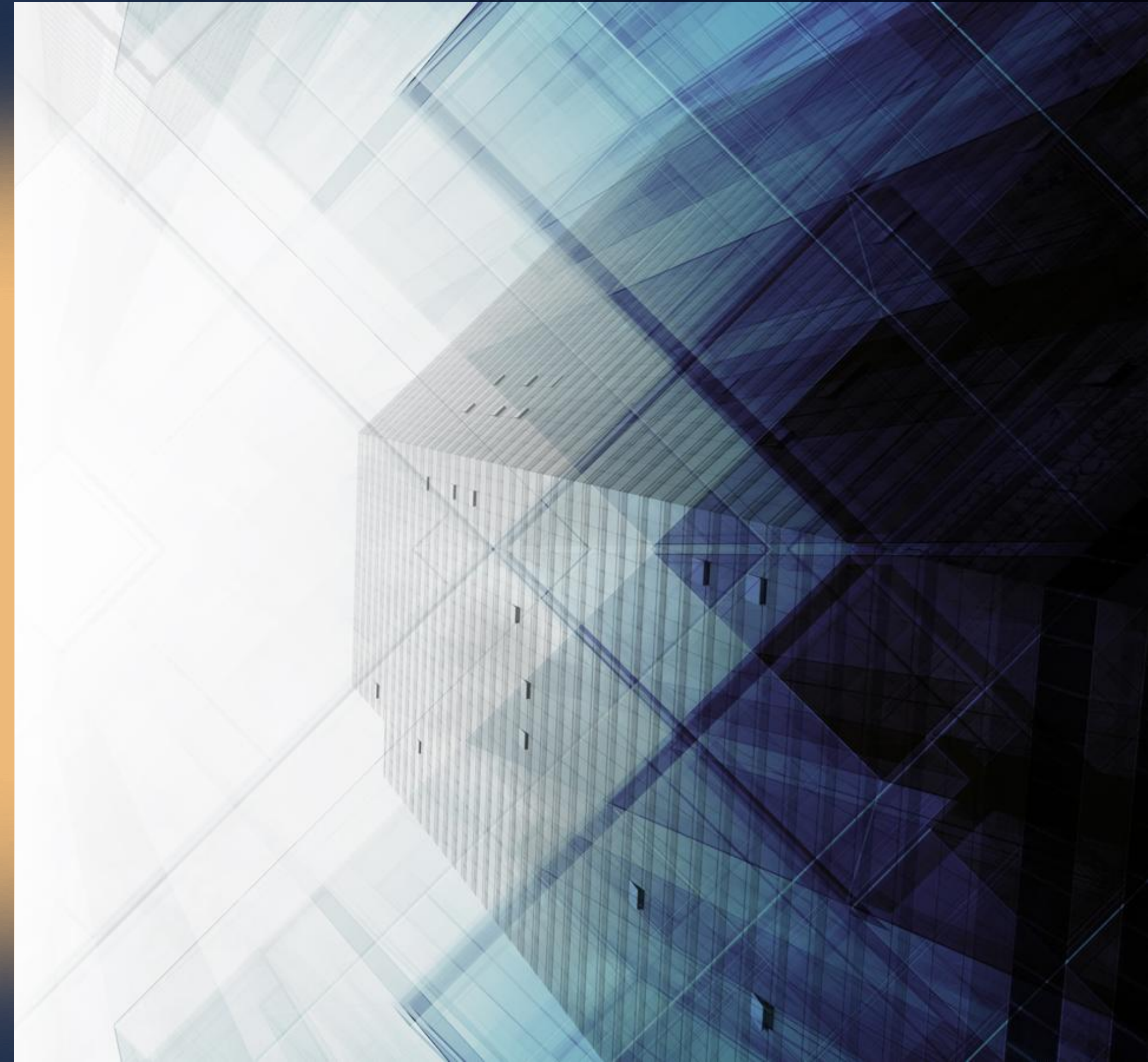


Cota Patrimonial – 173% CDI

Data base: 30/01/2026

ÍNDICE

- 1 | A LCP
- 2 | Tese de Investimentos
- 3 | O Fundo
- 4 | Cronograma



ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO



LOCALIZAÇÃO

- Sócios com histórico no setor na região e com uma rede de relacionamentos, dando acesso as oportunidades e na originação de operações próprias para este Fundo.
- Demais players do mercado com foco no eixo RJ-SP, resultando em uma maior competição, na visão da Gestora.
- Sul com um volume de estoque decrescente, evidenciando um mercado aquecido.

Fonte: <https://abrainc.org.br/eventos/2023/05/24/mercado-imobiliario-da-regiao-sul-do-pais-registra-alta-de-13-nas-vendas-de-imoveis-no-1tri-de-2023> visitada em 04/07/2024

MERCADO RESIDENCIAL

- Brasil possui elevado déficit habitacional (6 MM de residências).
- Loteamento como porta de entrada para o sonho da casa própria.
- Setor de loteamento é estruturalmente sub-ofertado: reposição de estoques com ciclos longos de aprovações e licenciamentos, na visão da gestora.

Fonte: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-04/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios> visitada em 04/07/2024

Fonte: https://api.braincms.hqssolucoes.com.br/storage/1994/pst_679_5516.pdf..

EMPREENDEDOR REGIONAL

- Empreendedor encontra dificuldades em acessar linhas de crédito bancário tradicional como o Produlote da Caixa Econômica Federal.
- Crédito estruturado como solução de funding.
- Conhecimento da regionalidade em que opera, dada a expertise da gestora

Fonte: Gestora

TAXAS COMPETITIVAS NA VISÃO DA GESTORA E COM GARANTIAS

- Crédito escasso eleva o prêmio nas operações.
- Processo de aprovação de operações com análise e critérios de garantias e due diligence.
- Operações originadas e estruturadas internamente, permitindo-nos personalizar de acordo com nossos padrões internos de garantias e taxas.

Fonte: Gestora

Fonte: Gestora

As informações contidas neste slide tratam-se de Tese de Investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Oportunidade de Mercado



REGIÃO SUL

- 1 Maior crescimento de PIB/Capita no período de 2010-2020²
- 2 Desemprego 38% menor que a média Brasileira
- 3 Maiores IDHs do País, com todos os estados entre os 7 maiores índices do país¹

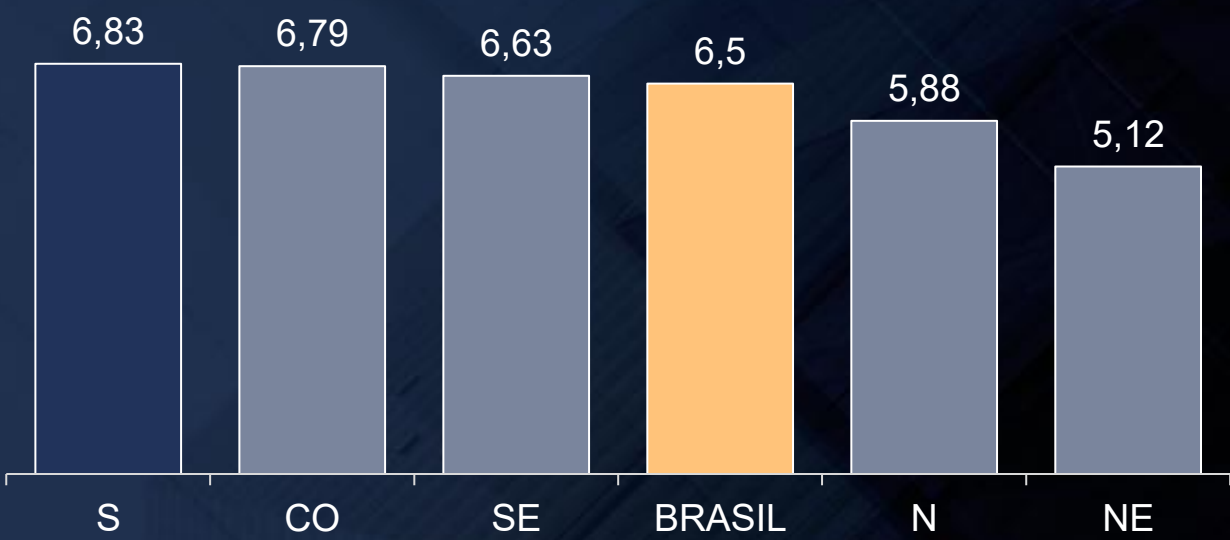
A LCP, sediada em Curitiba, utiliza-se de sua localização para tentar encontrar oportunidades de investimentos em sua região, trazendo esses projetos para seu fundo e seus investidores.

CAGR R\$/m² (2013-2024)¹

Curitiba	94,17%
Belo Horizonte	66,03%
São Paulo	47,68%
Rio de Janeiro	3,79%

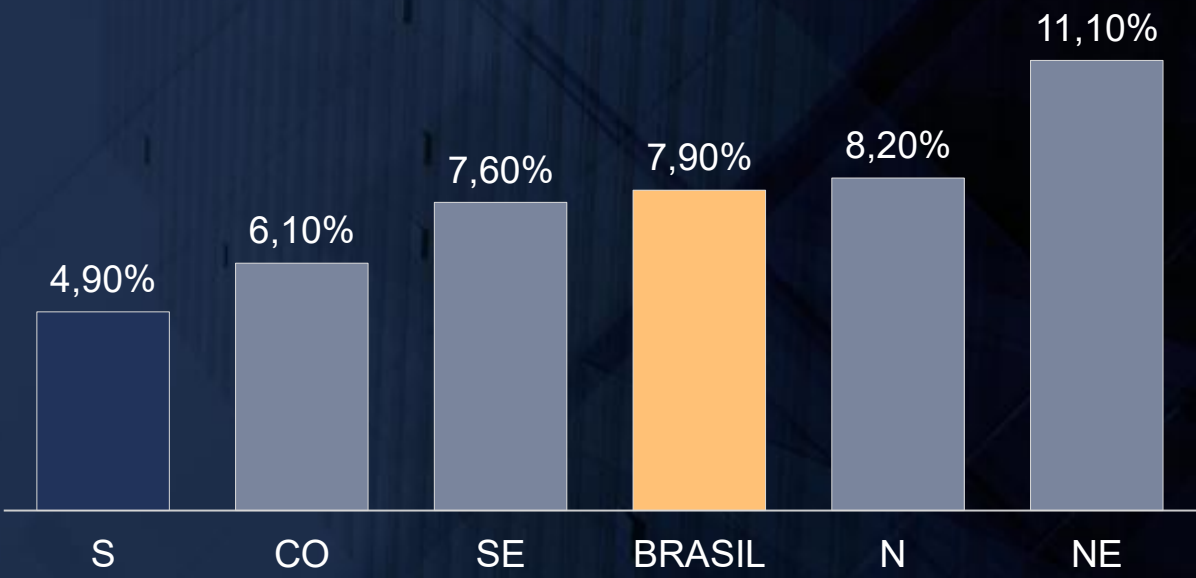
Fontes: ¹<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal>
²<https://www.ibge.gov.br/explica/pib.php>
As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em estimativas e premissas do Gestor, bem como em análise própria e independente do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo. O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

CAGR PIB Corrente/Capital (2010-2020)



Fontes:
LCP Gestora de Recursos Ltda. Com base em dados do IBGE:
<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/downloads-estatisticas.html>, em 23/03/2022

Desemprego (1ºTri/2024)



Fontes:
LCP Gestora de Recursos Ltda. Com base em dados do IBGE:
<https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php> em 12/07/2024

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO SUL



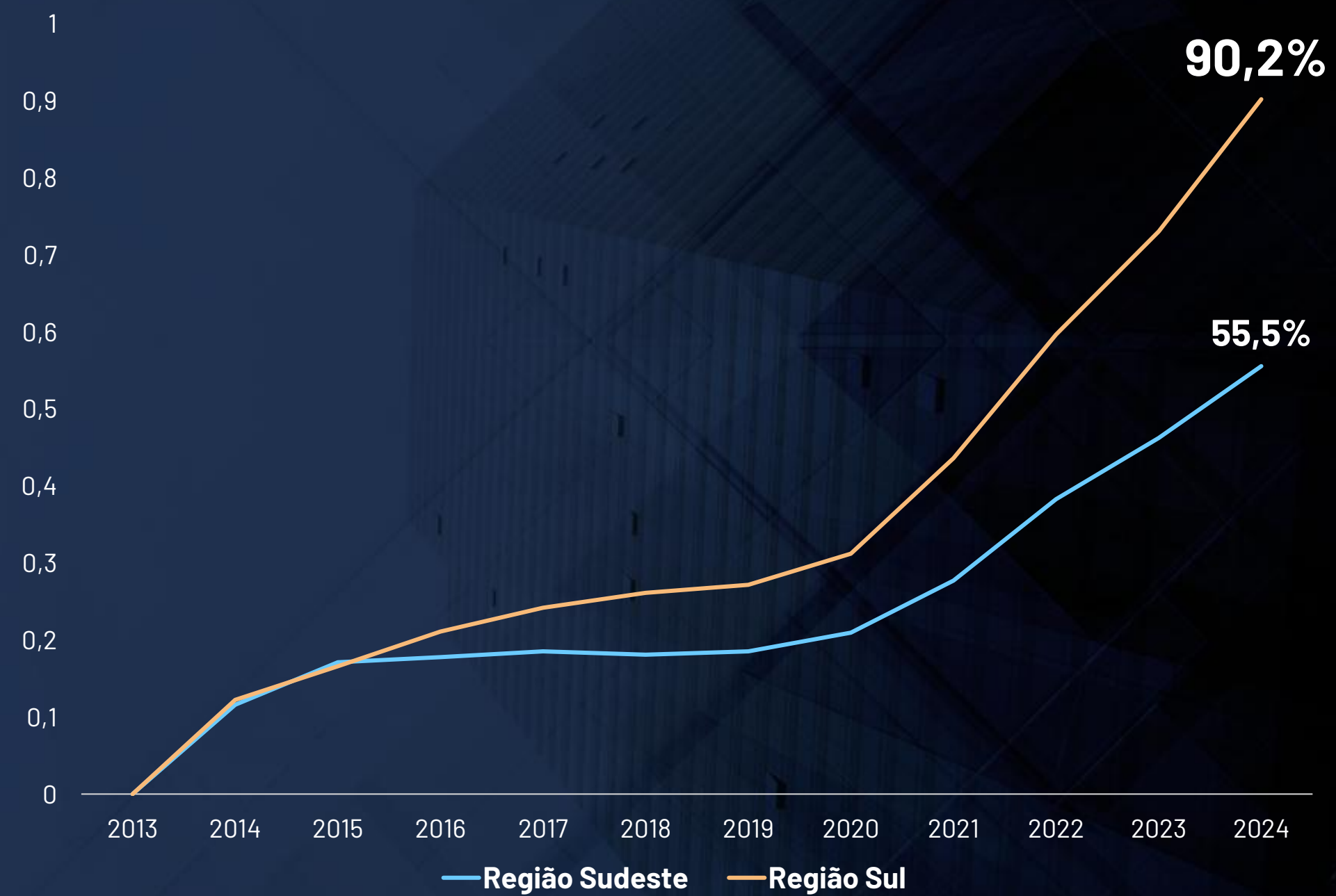
Dentre as **5 maiores valorizações nos preços de venda de imóveis residenciais em 2024** elaborado pelo Fipezap, **3 são cidades localizadas na região sul.**

Ranking	Cidade	Var % 2024
1	Curitiba - PR	18,00%
2	Salvador - BA	16,38%
3	São Leopoldo - RS	15,74%
4	João Pessoa - PB	15,54%
5	Joinville - SC	15,31%

Fonte: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202412-residencial-venda-publico.pdf>

Fonte: Gestora

Evolução Média (Capitais):
Regiões Sul e Sudeste | R\$/m² Residencial (2013 – 2024)

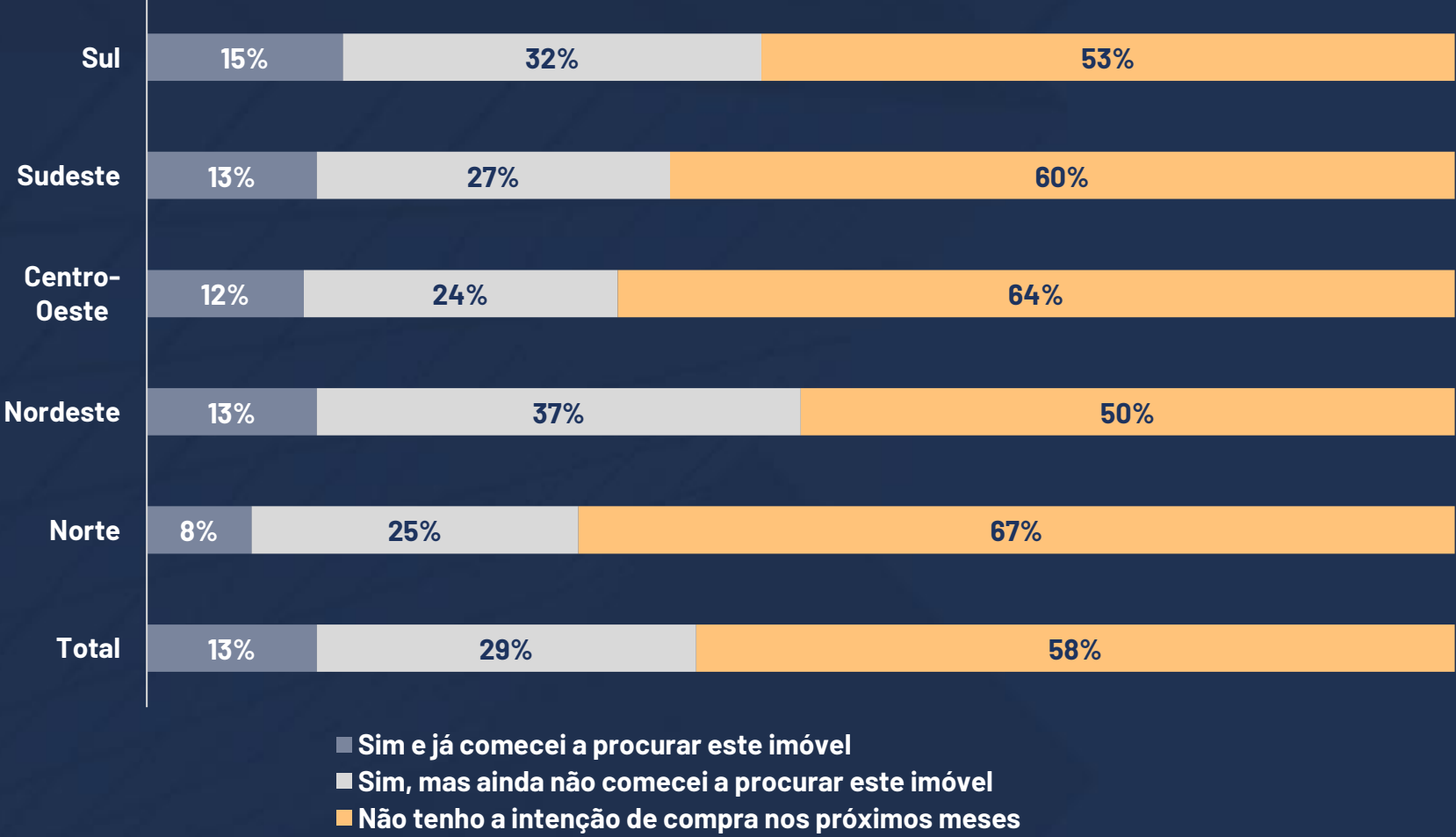


Fonte: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal>

MERCADO DE LOTEAMENTO

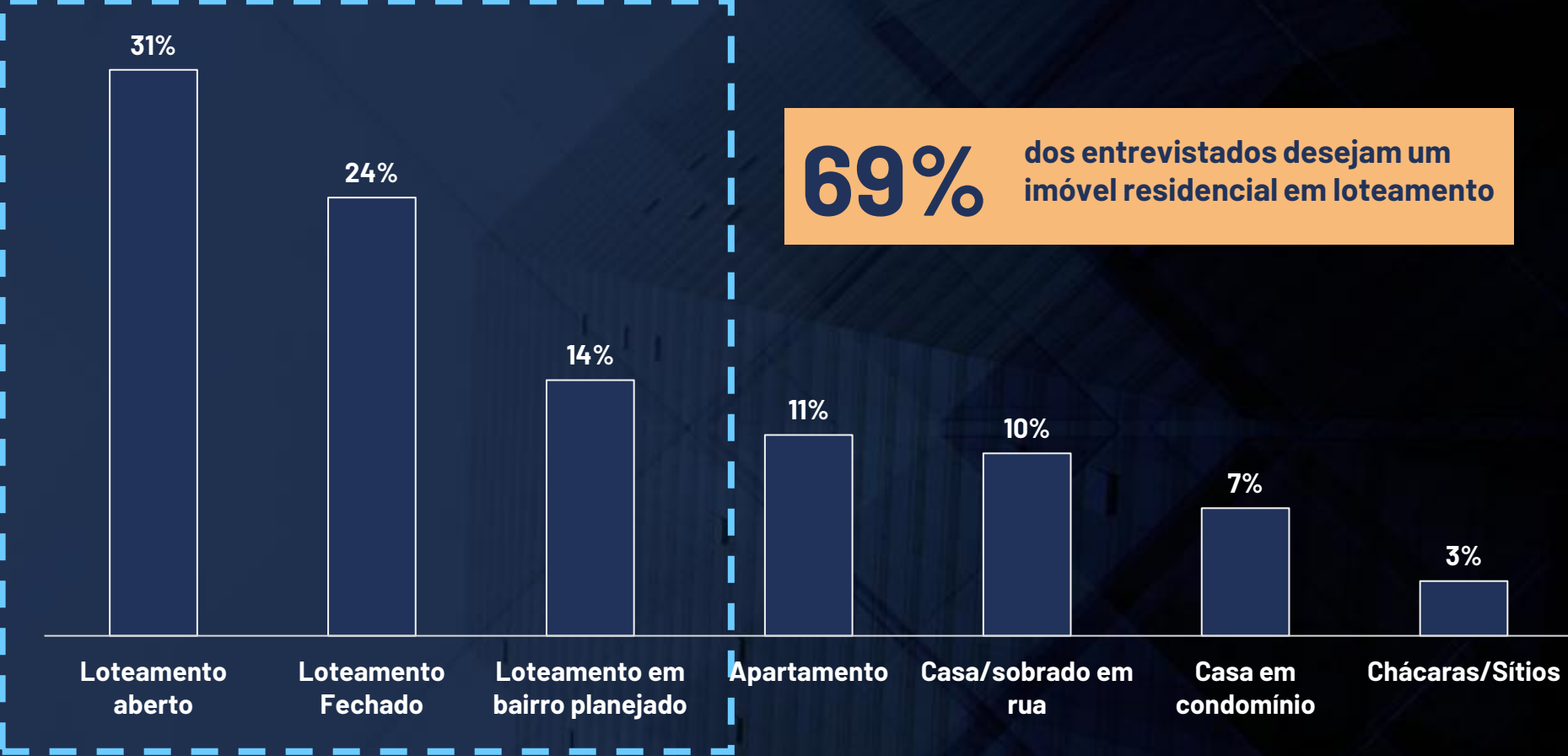


Intenção de Compra por Região



Sul se destaca por ser a **2ª região com maior intenção de compra** de imóvel no Brasil

Tipo de Imóvel Residencial Procurado



Loteamento está entre o **tipo de imóvel mais desejado** entre os consumidores

Fonte: Gestora

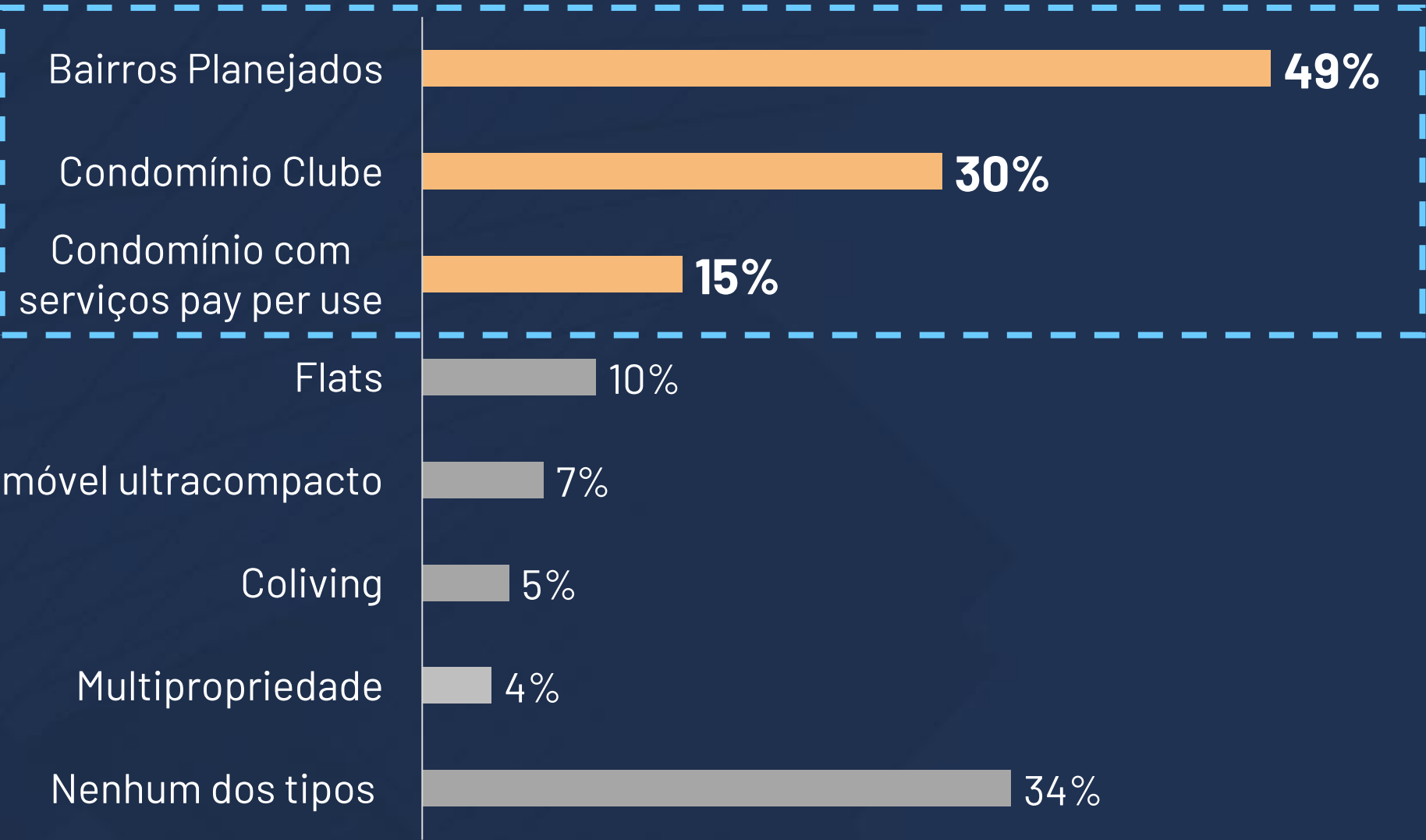
Fontes: 1 "Como está a demanda para loteamentos no Brasil?", Brain e Alelo. Disponível em https://api.braincms.hqssolucoes.com.br/storage/1994/pst_679_5516.pdf. Elaboração própria.
As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

ALTERNATIVAS – NOVOS TIPOS DE MORADIAS



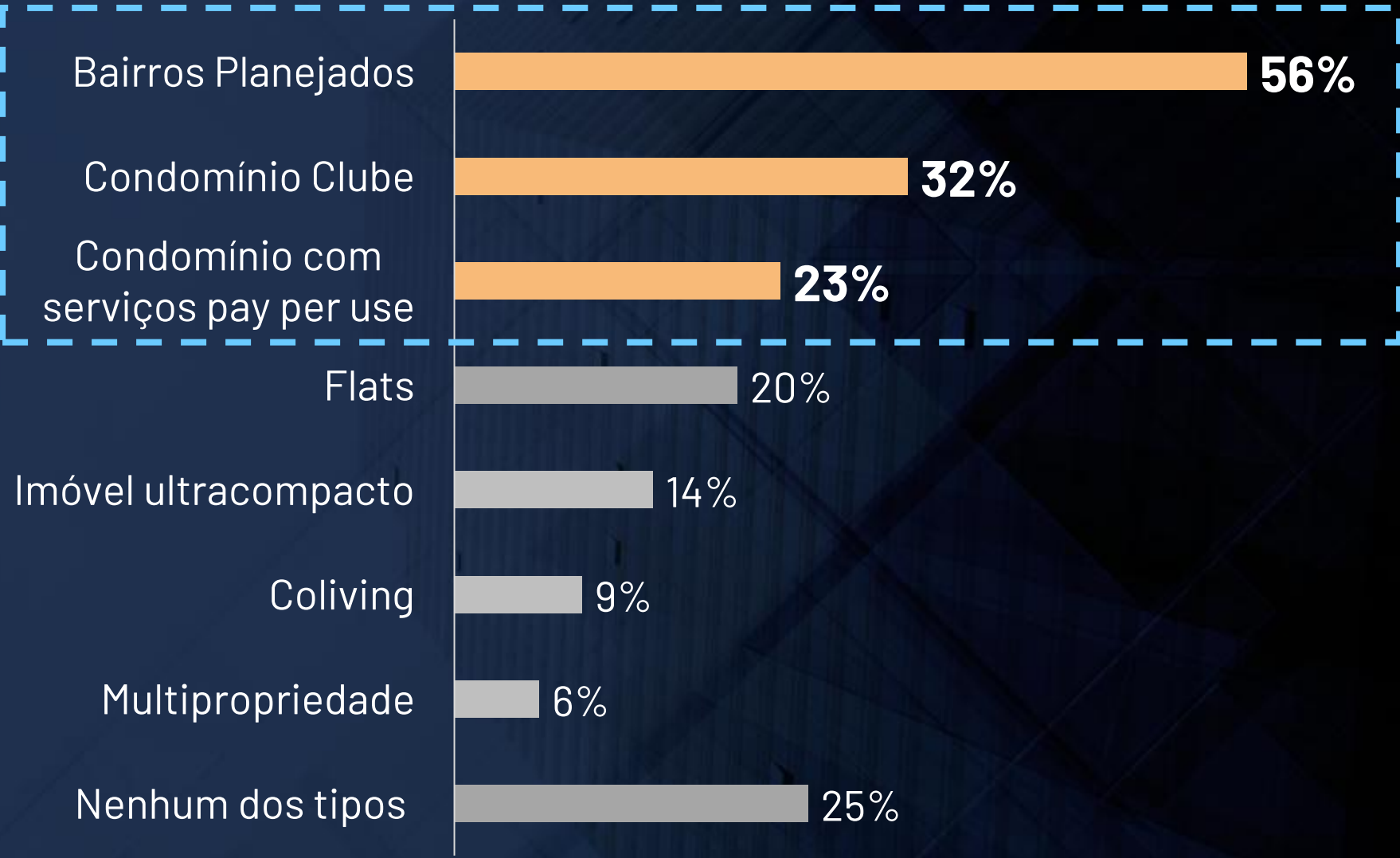
Dentre os novos tipos de moradia , excluindo “O Imóvel Ideal”, a preferência é determinada em maioria por Bairros Planejados, Condomínios em Clube ou Condomínios com pay per use services.

Preferências Setor Residencial – Compra (Pesquisa Datazap 2024)¹



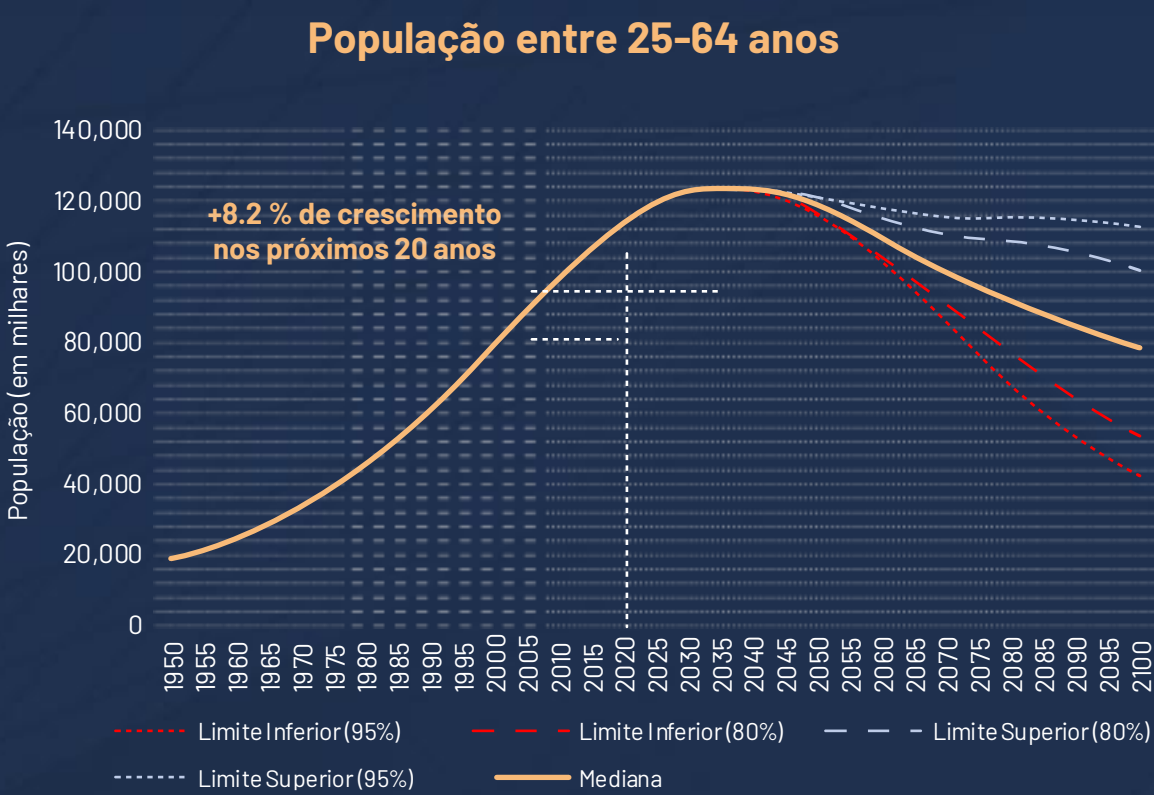
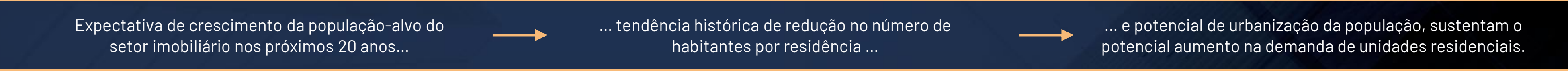
No âmbito de locação a busca por Bairros Planejados, Condomínios Clube e Condomínios com pay per use services se mostra ainda mais elevada.

Preferências Setor Residencial – Locação (Pesquisa Datazap 2024)²

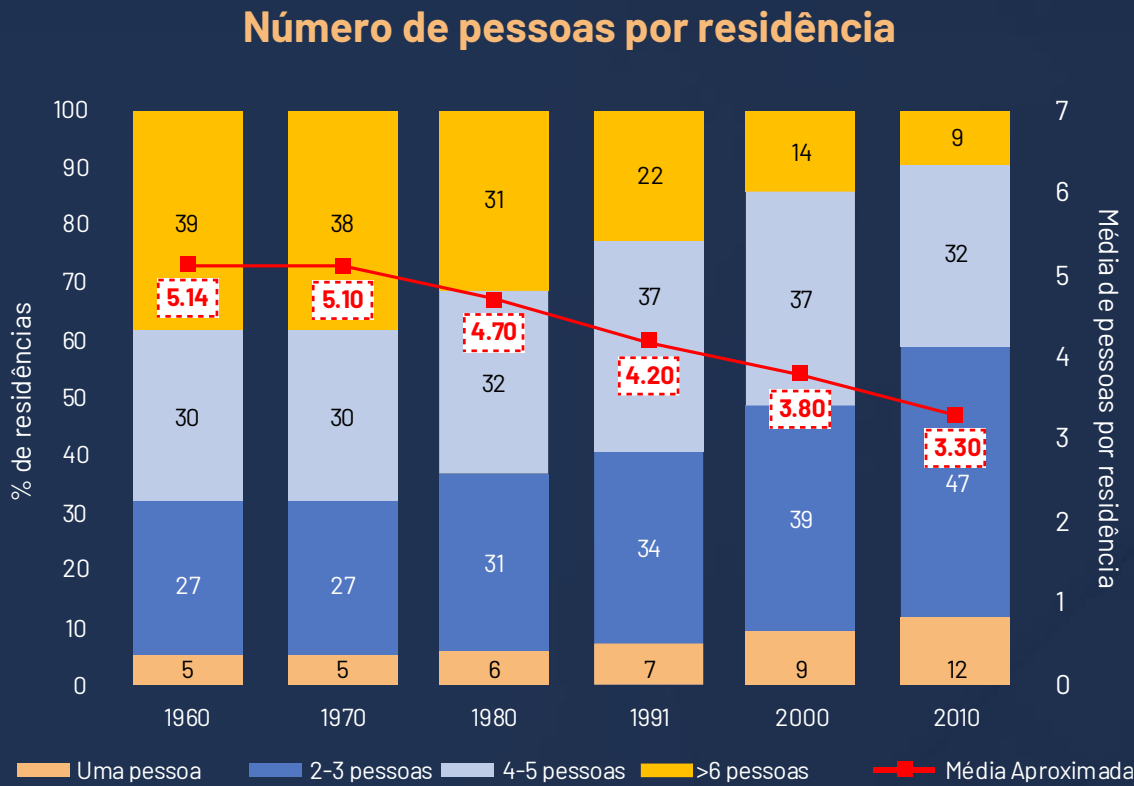


Fonte ¹:<https://www.datazap.com.br/tendencias-de-moradia-perfil-comprador-2024/> Fonte ²: <https://www.datazap.com.br/tendencias-de-moradia-2024-perfil-locatario/>
Fonte: Gestora

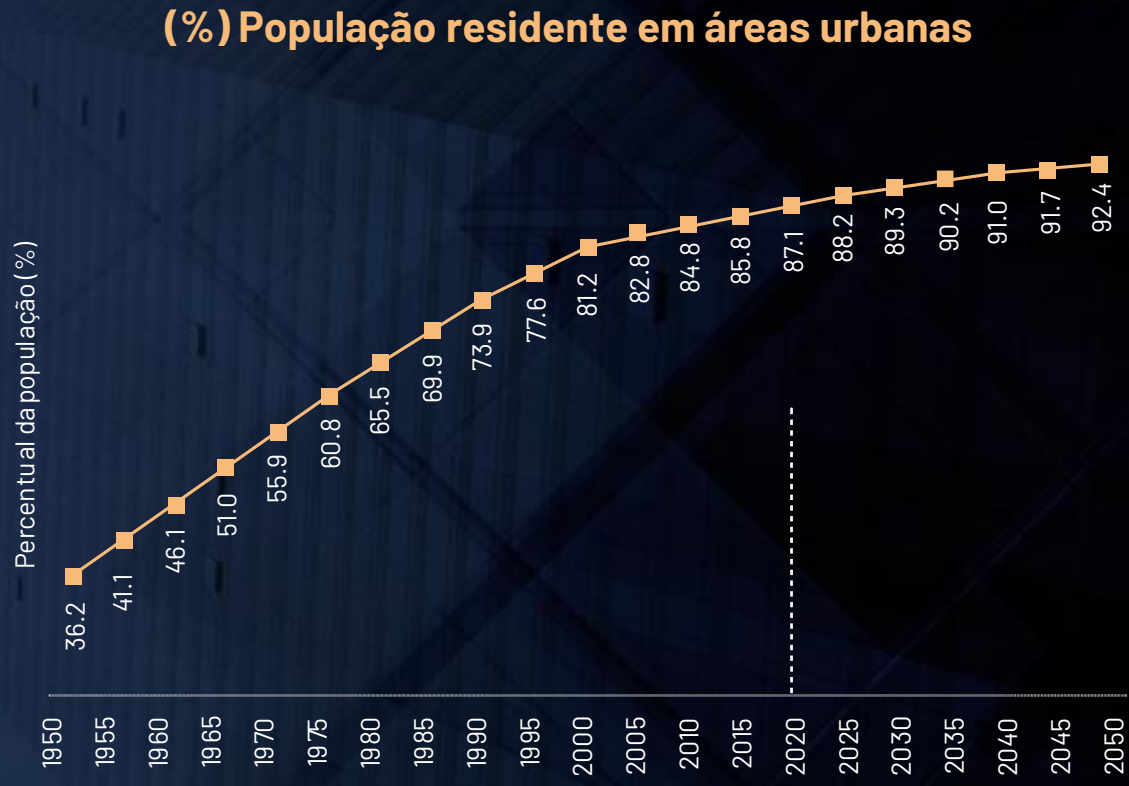
A Gestora continua a enxergar **potencial de crescimento residencial no Brasil**, além de perceber um déficit habitacional atual no país de aproximadamente 6 milhões¹ de unidades residenciais.



Fonte: Gráfico preparado pelo gestor com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) disponíveis em <https://population.un.org/wpp/>



Fonte: Gráfico preparado pelo gestor com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) – IPUMS disponíveis em <https://population.un.org/Household/index.html#/countries/840>



Fonte: Gráfico preparado pelo gestor com base em dados da Organização das Nações Unidas (2019) disponíveis em <https://population.un.org/wpp/>

Fonte: Gestora
Fontes: 1 <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-04/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios>, visitado em 04/07/2024
As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

MERCADO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



VEÍCULOS DE INVESTIMENTO

CRI

Certificado de Recebíveis Imobiliários são títulos lastreados em créditos imobiliários, representativos de parcelas de um direito creditório. Os CRIs são um importante instrumento de captação de recursos destinados a financiar transações do mercado imobiliário.

TRUE SALE

A operação de True Sale consiste na compra/venda efetiva de uma carteira de recebíveis imobiliários referente a empreendimentos performados. Nesta operação, a desenvolvedora deixa de ter qualquer obrigação/responsabilidade sobre a carteira cedida.

TIPOS DE OPERAÇÕES



AQUISIÇÃO DE TERRENOS (PROJETOS EM APROVAÇÃO)

Estratégia de atuação concedendo crédito para loteadores em fase inicial de desenvolvimento do projeto, auxiliando nos desembolsos de caixa durante a fase inicial. Neste tipo de operação, contamos com prioridade nas vendas.



FINANCIAMENTO DE OBRA (PROJETOS EM ANDAMENTO)

O loteador com o projeto de desenvolvimento já aprovado, passa pela análise e due diligence do time de gestão, e o fundo atua como responsável pelo financiamento da obra. Neste tipo de operação a liberação dos recursos é vinculado a evolução de obras, vendas e conta com auditoria de engenharia.



ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS (PROJETOS PERFORMADOS)

Uma vez que o projeto esteja concluído e entregue, o fundo atua por meio de antecipação do fluxo de parcelas a vencer dos contratos de venda. Para este tipo de operação, contamos com garantias como: aval ou fiança dos sócios, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas e/ou imóveis.

Escopo de atuação do LCP Renda Imobiliária Prefixada

Fonte: Gestora
As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

GARANTIAS



1 Alienação Fiduciária de Imóveis

2 Alienação Fiduciária de Quotas

3 Aval Prestado na Cédula pelos Avalistas

4 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

5 Fiança

6 Hipoteca Cedular

7 Fundos de despesas, reservas e obras

Além de uma diversificação de garantias aplicadas, nossas análises buscam um **mínimo de 130% dos indicadores¹**:

RGSD

Razão de Garantia sobre o Saldo Devedor

Para mitigar o risco de evolução de vendas, para o cálculo do RGSD não consideramos eventual estoque do empreendimento, apenas recebíveis.

IFM

Razão de Garantia do Fluxo Mensal

O Índice visa calcular a autossustentabilidade do projeto, ou seja, se não há necessidade de aportes adicionais.

Fonte: Gestora

As informações contidas neste slide tratam-se de processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora."

¹ Podendo admitir percentuais inferiores em situações específicas, a critério da gestora.

DEEP DIVE – CRI VECTRA

Sobre a operação:

O **CRI Vectra** é composto pela **Incorporação Sky Residence** (Cambé – PR) e pelo **loteamento Reserva do Saltinho** (Londrina – PR), ambos com **obras finalizadas e vendas avançadas**.

A desenvolvedora, **Vectra**, possui **mais de 25 anos** de história em incorporações e loteamentos na região de **Londrina** e no estado do **Paraná**. Devido a **regionalidade, histórico e robustez** financeira do desenvolvedor, o **projeto** apresenta um **potencial** atrativo alinhado à nossa estratégia.



DEEP DIVE – CRI VECTRA

O EMPREENDIMENTO



VGv Total
R\$182,6MM



Unidades
**647 total (Loteamento +
Incorporação)**



Obras
100%



Vendas
68%



FINANCIALS SÓLIDOS

- Volume da operação: **R\$ 60.000.000,00;**
- Taxa: **IPCA + 12,0% a.a e IPCA + 10,0% a.a;**
- CRI possui **Cash Sweep;**
- **+28MM de carteira a valor presente;**
- **+69MM em estoque;**
- **RGSD: 200% | LTV: 50%**
- **Garantias:** Fundo de PMT | Fundo de Despesas | Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | AF das cotas da SPE | Aval prestado na cédula pelos avalistas



DEEP DIVE – CRI THL

Sobre a operação:

O **CRI THL** foi estruturado para financiar a **finalização da obra** utilizando apenas a **carteira elegível**. O **empreendimento** já está **quase 100% vendido** e conta com **713 lotes** em uma **área de 350.000 m²**.

A **THL Urbanizadora e Incorporadora** possui mais de **30 anos** de **expertise** no mercado de **desenvolvimento** no **interior** do estado de **São Paulo**. O empreendimento em questão, localizado em **Guaratinguetá – SP**, **contará** com sistema de **lazer, ciclovias, áreas verdes** e uma **Unidade Básica de Saúde (UBS)**.



DEEP DIVE – CRI THL

O EMPREENDIMENTO



VGV Total
R\$47,7MM



Unidades
713



Obras
100%



Vendas
97%



FINANCIALS SÓLIDOS

- Volume da operação: **R\$ 16.100.000,00;**
- Taxa: **IPCA + 12,9% a.a e IPCA + 13,0% a.a;**
- CRI possui **Cash Sweep;**
- **+25MM de carteira a valor presente;**
- **+1MM em estoque;**
- **RGSD: 184% | LTV: 54%**
- **Garantias:** Fundo de PMT | Fundo de Despesas | Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | AF das cotas da SPE | Aval prestado na cédula pelos avalistas

DEEP DIVE – CRI ABECKER II

Sobre a operação:

O **CRI Abecker II** foi estruturado visando **explorar operações performadas** e uma carteira a performar, com **obras concluídas**. Os **recebíveis** do CRI estão **divididos** em **cinco projetos** distintos, com carteira saudável e baixo índice de inadimplência acumulada.

As **regiões exploradas** foram **São Francisco do Sul, Garuva e Araquari**, em Santa Catarina. Essas regiões estão a menos de uma hora da cidade de Joinville, que possui um **polo industrial** forte, com empresas como **Tigre e Tupy**.



DEEP DIVE – CRI ABECKER II

O EMPREENDIMENTO



VGV Total
R\$38,0MM



Unidades
308 (considerando todos os projetos)



Obras
100%



Vendas
96%



FINANCIALS SÓLIDOS

- Volume da operação: **R\$ 31.956.000,00;**
- Taxa: **IPCA + 12,0%**
- CRI possui **Cash Sweep;**
- **+31MM de carteira a valor presente;**
- **~1MM em estoque;**
- **RGSD: 124% | LTV: 80%**
- **Garantias:** Fundo de PMT | Fundo de Despesas | Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | AF das cotas da SPE | Aval prestado na cédula pelos avalistas



PROCESSO DE INVESTIMENTO



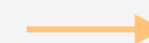
PROCESSO UNIVERSAL PARA INVESTIMENTOS EM TESES DE REAL ESTATE

ANÁLISE MACRO SETORIAL E VIABILIDADE DO PROJETO

discussão em comitê



Análise **do contexto demográfico e socioeconômico**



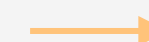
Determinar o retorno mínimo esperado e atratividade do projeto

ANÁLISE DO PROJETO E NEGOCIAÇÃO DE TERMOS

discussão em comitê



Análise do **contexto mercadológico e histórico da loteadora**



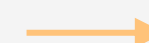
Definição de taxa de desconto, financiamento da compra, proteções e garantias

AUDITORIA JURÍDICA E DE ENGENHARIA

discussão em comitê



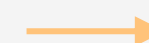
Execução de diligência junto a assessores jurídicos



Análise jurídica, societária, tributária e ambiental do projeto e sócios

APROVAÇÃO EM COMITÊ

Análise do comportamento do projeto em diversos cenários



Desembolso e acompanhamento

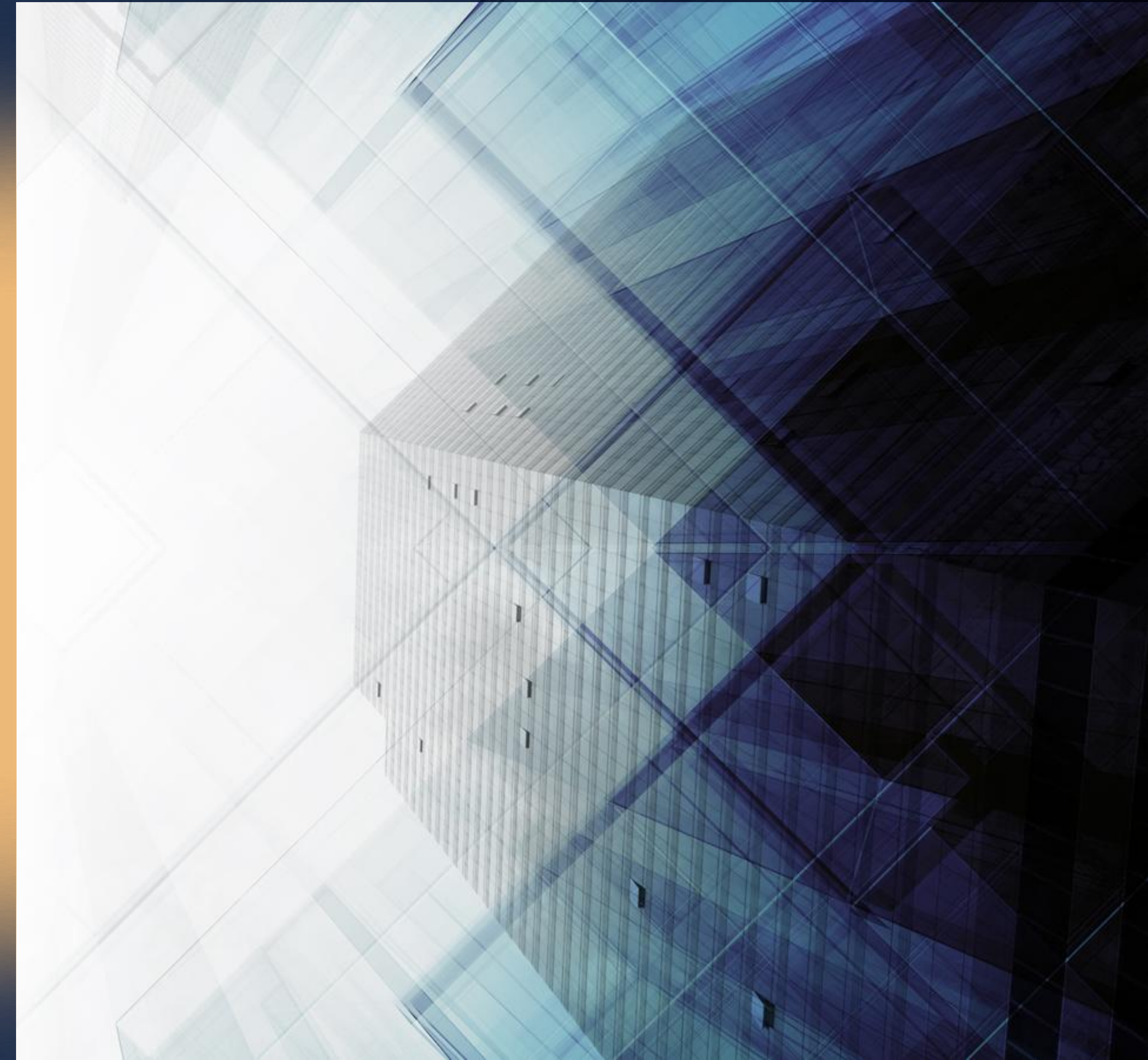
Fonte: Gestora

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPRENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Gestora tomadas com base em seu modelo de negócios, bem como nas suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

ÍNDICE

- 1 | A LCP
- 2 | Tese de Investimentos
- 3 | O Fundo
- 4 | Cronograma



ESTRUTURA DA OFERTA



A estrutura de subordinação visa proporcionar maior estabilidade e proteção ao investidor, a qual, na visão da gestora, pode trazer um retorno atrativo e reduzir a volatilidade.

FII LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA

90%
R\$270M

Subclasse A (Cota Sênior)

Prioridade no recebimento de dividendos e amortização. Subclasse destinada a **investidores qualificados**.

10%
R\$30M

Subclasse B (Cota Subordinada)

Assume First Loss¹

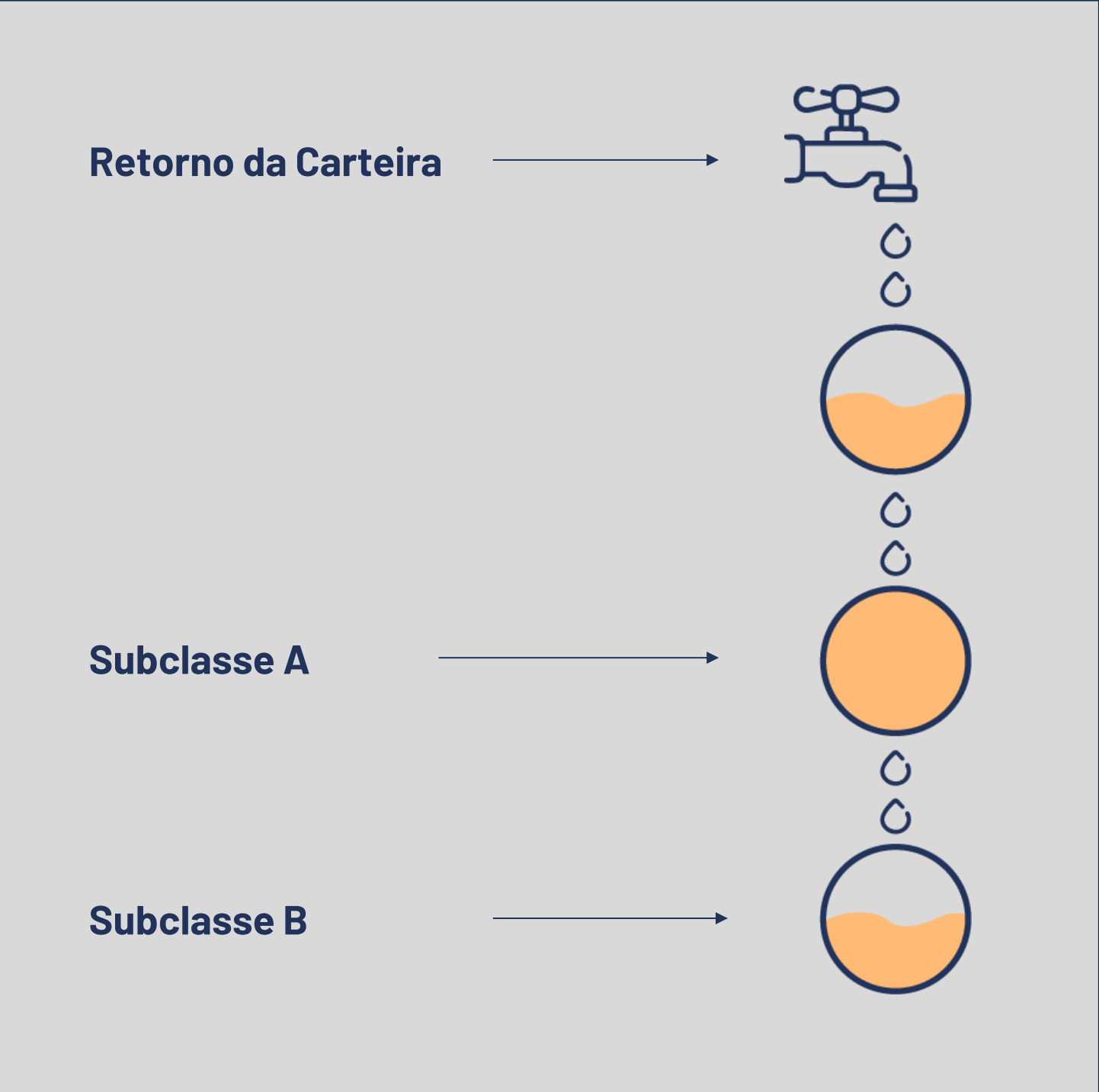
Custos
(Oferta, Fundo e etc)

Fonte: Gestora

¹: Assume possível perda.

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

ESTRUTURA DO FUNDO



Valor das cotas da subclasse A

R\$ 270.000.000,00

=

90,00%

Patrimônio Inicial do fundo

R\$ 300.000.000,00

Subordinação



- A **preferência** do **recebimento** do **retorno** da carteira é da **subclasse A**
- **As cotas da subclasse A tendem a não sofrer com marcação a mercado.**
- As **cotas da subclasse B pagam** os **custos** da oferta e do fundo
- A **subclasse B recebe** somente **se a subclasse A receber** toda a sua rentabilidade

Fonte: Gestora
As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

FLUXO DE RECEBIMENTOS

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES



Distribuições de **1,24%a.m** isentas de IR para PF, com pagamento do saldo no vencimento.



Taxa Gross Up¹
18,82%a.a

¹Considerando 15% de IR para o Gross Up

Taxa Pré
16%a.a
Líquida e Isenta de IR¹

¹Considerando Investidor Pessoa Física

Fluxo Mensal:
1,24%a.m

FLUXO DE RECEBIMENTOS

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.



Estratégia voltada a projetos residenciais na região Sul do Brasil, atuando em segmentos como loteamentos, condomínios e incorporações verticais e horizontais, com **isenção de IR para pessoas físicas**. Considerando um CDI Líquido² projetado de 8,95% a.a. no período, segundo o Relatório Focus do BC, a **rentabilidade estimada do fundo corresponde 178,72% do CDI Líquido**.

OPORTUNIDADE COM TAXA PREFIXADA DE 16% a.a.

Relatório Focus (BCB)¹

Ano	Projeção Selic
2026	12,2
2027	10,5
2028	9,8
2029	9,5

¹Focus: 09/01/2026
<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20260109.pdf>

CDI Líquido Proj. no Período

8,95%a.a²

²Considerando 15% de IR

Retorno Proj. Fundo

178,72%
do CDI Líquido

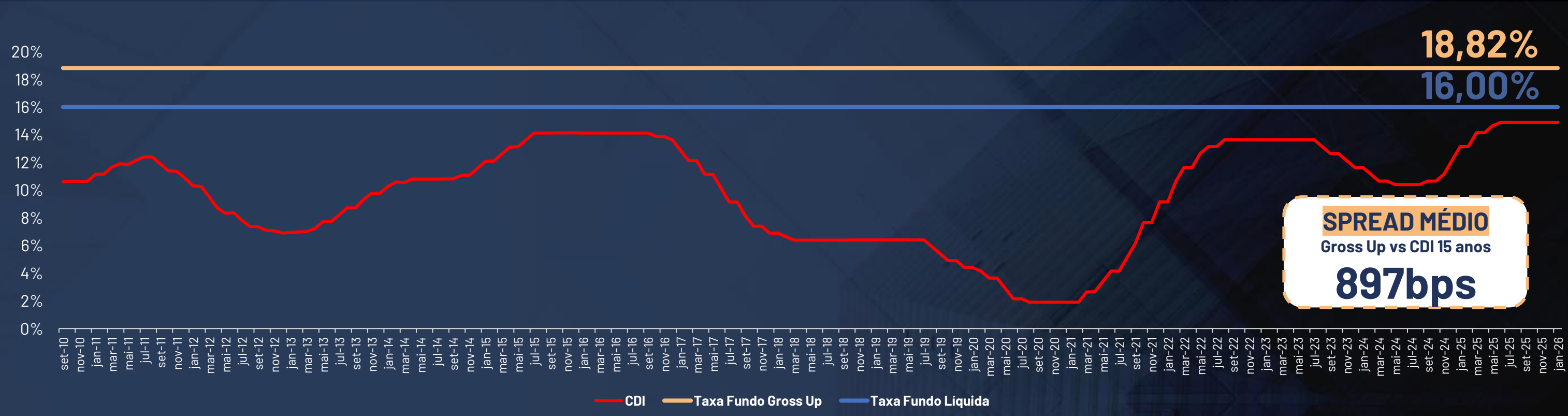
Fonte: Gestora
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

COMPARAÇÃO – HISTÓRICO CDI E CURVA FECHAMENTO

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.



Retorno projetado que **supera o CDI em toda série histórica dos últimos 15 anos¹**.



E também posicionado **em níveis acima das projeções atuais da curva de juros**.



Curva de Juros Fechamento (15/01/2026)
Fonte: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm
¹: Considerando IR de 15% para o Gross-Up.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS. Fonte: Gestora

FLUXO - SUBCLASSE A



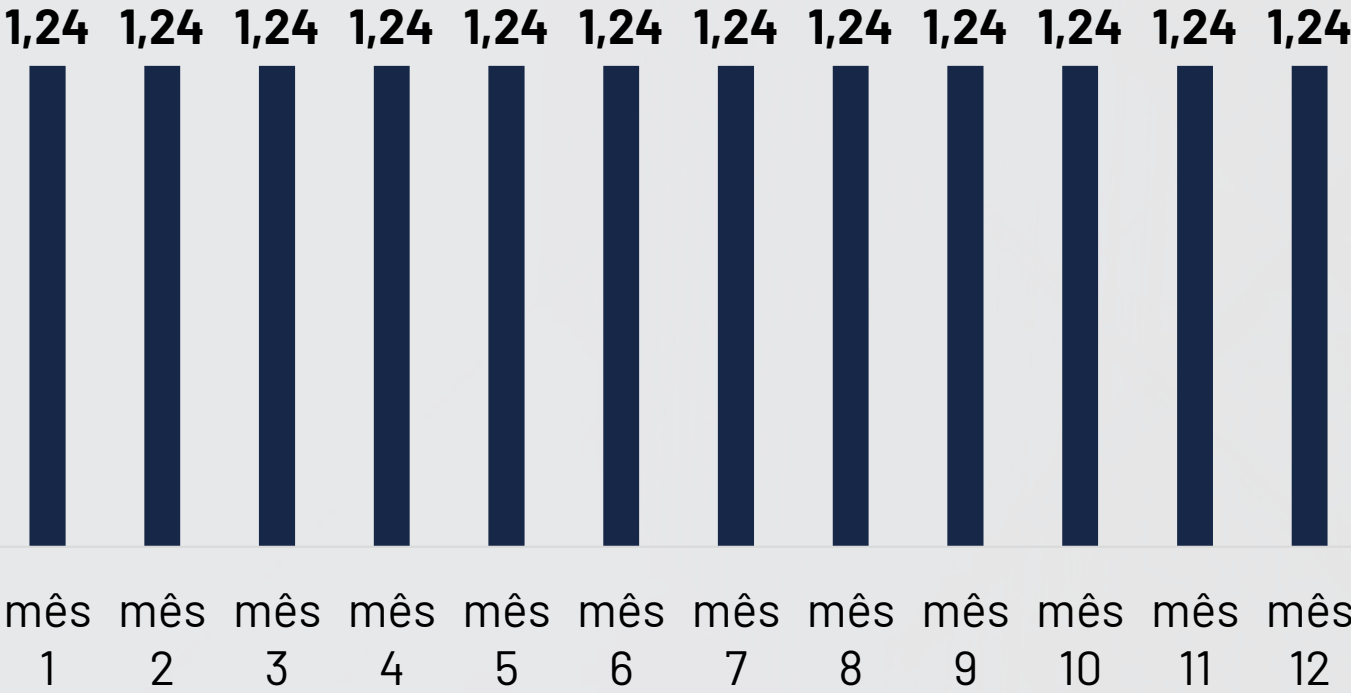
Distribuição total entregando retorno de 16%a.a.
O cotista da subclasse A não paga custos nem da oferta nem do fundo.

TOTAL RETURN SUBCLASSE A



A perspectiva é que o investidor da subclasse A **receba mensalmente 1,24% ao mês (16% a.a.)** ao longo de 5 anos.

RECEBIMENTO MENSAL SUBCLASSE A (%)



¹:Rentabilidade alvo de 16% ao ano, calculada de forma composta, considerando o reinvestimento mensal na mesma proporção do retorno projetado de 1,24% ao mês.

A PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO E RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

PIPELINE DO FUNDO

Mais de **280 milhões** de pipeline indicativo.

LTV Médio do Portfólio de 48%

1 FOCO EM DIVERSIFICAÇÃO

Fundo pretende investir em projetos novos com intuito de diversificar a carteira buscando manter a taxa média atrativa.

2 ORIGINAÇÃO PROPRIETÁRIA

A originação proprietária busca originar um volume de oportunidades, possibilitando que os investidores tenham uma alocação ágil e assertiva no entendimento da Gestora.

As informações aqui apresentadas incluem simulações, estimativas, expectativas e projeções baseadas em premissas adotadas pelo Gestor, as quais podem não se concretizar. Tais informações não constituem, nem devem ser interpretadas, a qualquer tempo ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, tampouco como indicação de isenção de riscos aos cotistas. Antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo, os investidores devem avaliar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, a adequação do investimento nas cotas do Fundo. Os resultados reais poderão ser significativamente diferentes daqueles indicados nas simulações apresentadas.



Projeto	Localização	Tipo	Valor (R\$ MM)	Indexador	Taxa	LTV
Projeto 1	CE	True Sale	20,0	IPCA	13,0%	n.a.
Projeto 2	BA	True Sale	18,1	IPCA	13,0%	n.a.
Projeto 3	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	48%
Projeto 4	SC	CRI	15,0	n.a.	18,0%	77%
Projeto 5	GO	CRI	15,0	IPCA	14,0%	69%
Projeto 6	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	67%
Projeto 7	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	53%
Projeto 8	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	56%
Projeto 9	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	47%
Projeto 10	GO	CRI	15,0	IPCA	13,0%	32%
Projeto 11	SC	CRI	10,9	IPCA	13,0%	52%
Projeto 12	CE	CRI	15,0	IPCA	14,5%	47%
Projeto 13	SP	CRI	14,9	n.a.	18,5%	56%
Projeto 14	SP	CRI	15,0	IPCA	14,0%	57%
Projeto 15	SP	CRI	14,0	IPCA	14,5%	67%
Projeto 16	SC	CRI	15,0	IPCA	14,0%	51%
Projeto 17	SC	CRI	15,0	IPCA	13,0%	67%
Projeto 18	PR	CRI	15,0	IPCA	14,0%	50%
Projeto 19	GO	CRI	15,0	IPCA	14,0%	56%
Total			288,0			

ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO



ANÁLISE DE VIABILIDADE – PERÍODO TOTAL

R\$/Cota/ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita Total	15,88	18,02	17,51	17,36	17,36
OPERAÇÕES	15,88	18,02	17,51	17,36	17,36
Despesas	(1,08)	(1,27)	(1,17)	(1,14)	(1,14)
Taxa de Administração	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)
Performance	-	(0,19)	(0,09)	(0,06)	(0,06)
Outras Despesas	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)
Resultado	14,80	16,75	16,34	16,22	16,22
Div Yield Nominal (Subclasse A) ¹	16,0% ²	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%

¹A distribuição mensal de dividendos é calculada com base no número de dias úteis de cada período, o que pode gerar pequenas variações de um mês para outro. A ocorrência de feriados, por exemplo, impacta diretamente esse cálculo.

²Rentabilidade alvo de 16% ao ano, calculada de forma composta, considerando o reinvestimento mensal na mesma proporção do retorno projetado de 1,24% ao mês.

Premissas

Focus

IPCA	5,5%	4,5%	4,0%	3,9%	3,9%
SELIC	14,8%	12,5%	10,5%	10,0%	10,0%

As informações aqui apresentadas incluem simulações, estimativas, expectativas e projeções baseadas em premissas adotadas pelo Gestor, as quais podem não se concretizar. Tais informações não constituem, nem devem ser interpretadas, a qualquer tempo ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, tampouco como indicação de isenção de riscos aos cotistas. Antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo, os investidores devem avaliar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, a adequação do investimento nas cotas do Fundo. Os resultados reais poderão ser significativamente diferentes daqueles indicados nas simulações apresentadas.

ANÁLISE DE VIABILIDADE – 12M



ANÁLISE DE VIABILIDADE – 12M

R\$/Cota/ano	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Receita Total	1,06	1,29	1,29	1,34	1,34	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
OPERAÇÕES	1,06	1,29	1,29	1,34	1,34	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
Despesas	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)	(0,09)
Taxa de Administração	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,08)
Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)
Resultado	0,97	1,20	1,20	1,25	1,25	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
Div Yield Nominal (Subclasse A) ¹	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%	1,24%

¹A distribuição mensal de dividendos é calculada com base no número de dias úteis de cada período, o que pode gerar pequenas variações de um mês para outro. A ocorrência de feriados, por exemplo, impacta diretamente esse cálculo.

As informações aqui apresentadas incluem simulações, estimativas, expectativas e projeções baseadas em premissas adotadas pelo Gestor, as quais podem não se concretizar. Tais informações não constituem, nem devem ser interpretadas, a qualquer tempo ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, tampouco como indicação de isenção de riscos aos cotistas. Antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo, os investidores devem avaliar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, a adequação do investimento nas cotas do Fundo. Os resultados reais poderão ser significativamente diferentes daqueles indicados nas simulações apresentadas.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES



Buscamos priorizar a transparência e comunicação com os cotistas.

- Equipe dedicada ao relacionamento com cotistas de todo o Brasil e offshore;
- Mailing List;
- Webcasts Mensais e Trimestrais;
- Presença no Instagram, LinkedIn, Spotify e Youtube;
- Monitoramento do portfólio dos ativos e conteúdos detalhados de cada projeto;
- <https://www.linkedin.com/company/lifecapitalpartners/posts/?feedView=all>

Fonte: Gestora
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



DESTAQUES



Dividend Yield **líquido projetado de 16% a.a.** para **subclasse A**;



Tese de investimento que busca **focar** na **região Sul**, trazendo **diversificação** em relação a outros fundos;



Estrutura com subclasse de cotas **buscando maior proteção (subordinação)**;



Operações de **originação interna**, utilizando a **rede de contatos** da **gestora** de forma a **buscar** as **melhores oportunidades** em sua zona de atuação;



Carteira prefixada buscando entregar um **retorno mensal de 1,2%** aos cotistas;



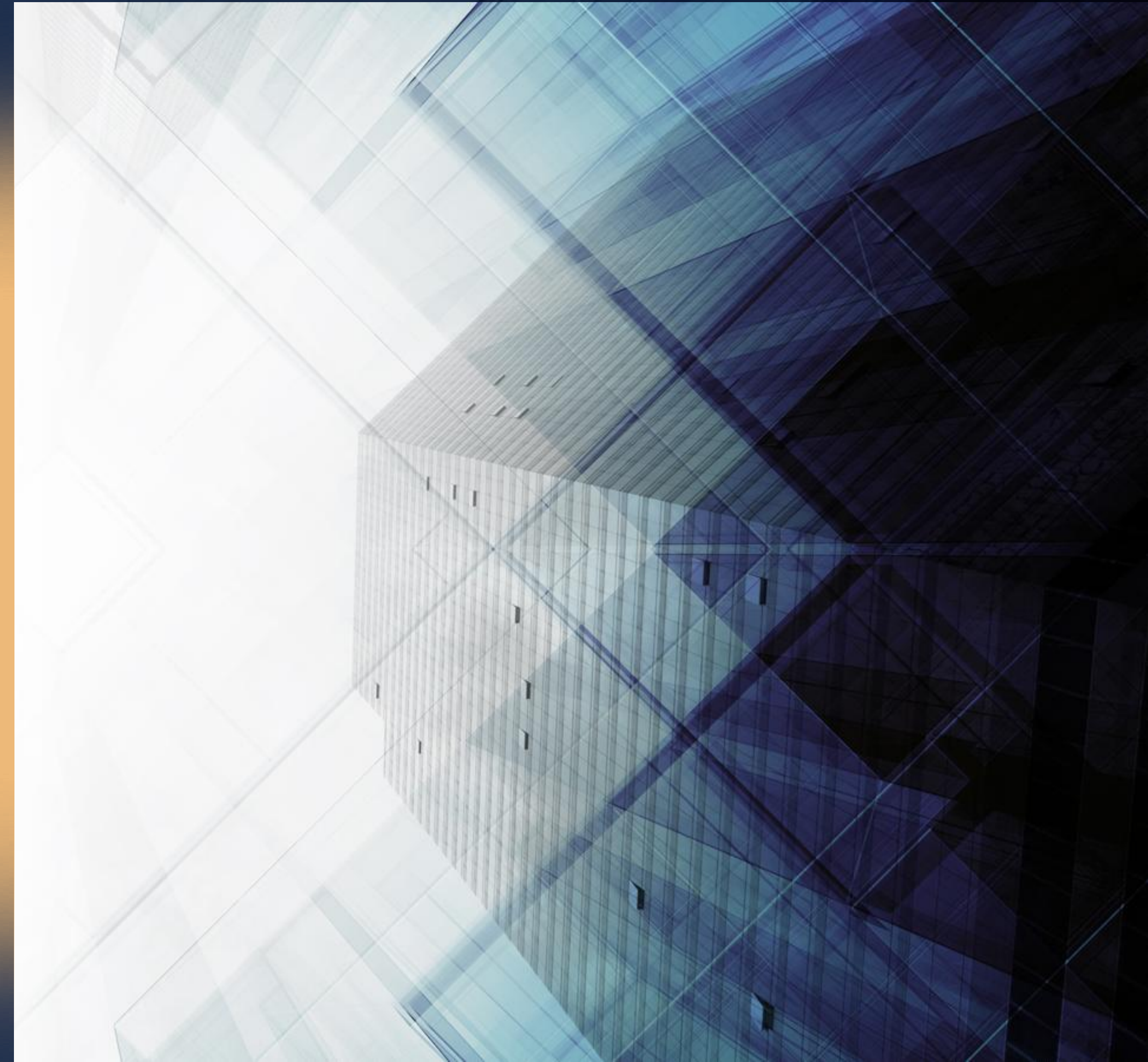
Gestão com comprovado **track record** e experiência no setor;

Fonte: Gestora

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO. A RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

ÍNDICE

- 1 | A LCP
- 2 | Tese de Investimentos
- 3 | O Fundo
- 4 | Cronograma



LCP Renda Imobiliária Prefixada



Rentabilidade alvo Prefixada em 16% a.a. líquido de impostos.

Estrutura do **fundo com subordinação**, buscando trazer **proteção para os investidores da subclasse A (cota sênior)**.

CRONOGRAMA TENTATIVO RESUMIDO



Fonte: Gestora

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

PREÇO DE EMISSÃO
R\$100,00

VOLUME DA OFERTA
R\$300.000.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO
R\$1.000,00 (10 cotas)

PÚBLICO ALVO
Investidores Qualificados

CONHECENDO O FUNDO

Fundo negociado em ambiente **Cetip**

Fundo Imobiliário que buscará focar em **crédito imobiliário (CRIs)**

Buscará focar em operações originadas e estruturadas internamente, **fora do Eixo RJ-SP**

Buscamos focar em investir no setor residencial de primeira moradia, com projetos que buscam **risco retorno favorável**

Fonte: Gestora

POR QUE INVESTIR?

1

Busca atingir uma rentabilidade contratada para subclasse A

- Rentabilidade projetada das cotas sênior de 16% a.a líquido de custos.
- Prazo de até 5 anos para buscar a devolução projetada de todo o capital.

2

Estrutura de proteção com subordinação

- Patrimônio da subclasse A é protegido por ter prioridade de recebimento dos rendimentos, até seu limite.
- A subclasse A possui um “colchão de segurança” de 10%.

3

Oportunidade de Alocação

- Sócios com anos de experiência no setor investindo em projetos imobiliários na região sul.
- Oportunidade de acesso a operações originadas e estruturadas pela LCP.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

DIFERENCIAIS NA VISÃO DA GESTORA:

A subclasse A do fundo não paga custos da oferta e não sofre remarcações

O investidor recebe o seu dividendo mensal, já os **custos de oferta** e eventuais **remarcações** são **absorvidos** pela **cota subordinada**.

Subclasse A do fundo recebe primeiro

Isso significa que a **cota sênior possui a preferência** no recebimento de **dividendos** e está “protegida” pela cota subordinada.

Espera-se menor volatilidade no valor das cotas na visão da gestora

Espera-se que o **valor das cotas não tenha a mesma volatilidade** daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa.

Classe subordinada do fundo busca trazer maior segurança.

Buscando preservar a rentabilidade alvo da subclasse A, a **subclasse B traz maior estabilidade ao cotista**.

Life Capital

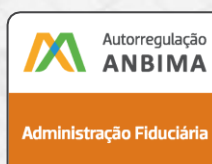
Partners 

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. do Batel, 1647 - Sala 201 - Batel, Curitiba - PR

E-mail: contato@lifecapitalpartners.com.br

Website: <https://lifecapitalpartners.com.br/>



Life Capital

Partners 

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A
E COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

**LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA -
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

GESTORA

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS