

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DE SÉRIE ÚNICA DO

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 53.087.126/0001-01

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/163 em 01/07/2025.

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")

O **LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 53.087.126/0001-01 ("Fundo"), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administrador"), e gerido pela **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua General Mário Tourinho, n.º 1805, sala 1406, Campina do Siqueira, CEP 80.740-000, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.293, de 31 de outubro de 2022 ("Gestor" e, em conjunto com o Fundo e com o Administrador, "Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), vêm, por meio do presente anúncio de início ("Anúncio de Início"), comunicar o início da oferta pública de distribuição, realizada sob o rito de registro automático previsto no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas domiciliadas no Brasil, no montante inicial de 4.191.115 (quatro milhões cento e noventa e um mil cento e quinze) cotas ("Cotas") da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Oferta"), em classe e série únicas, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R\$ 11,93 (onze reais e noventa e três centavos) acrescido de taxa de distribuição primária no valor de R\$ 0,09 (nove centavos), totalizando o preço de emissão de R\$ 12,02 (doze reais e dois centavos) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total inicial ("Montante Inicial da Oferta") de R\$ 50.377.202,30 (cinquenta milhões trezentos e setenta e sete mil duzentos e dois reais e trinta centavos).

Não haverá lote adicional nesta Oferta. A oferta não contará com a participação de instituições participantes especiais. O critério de rateio será proporcional à demanda apresentada pelos investidores. Será admitida a distribuição parcial da Oferta, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à colocação da quantidade mínima 8.320 (oito mil trezentos e vinte) de Cotas correspondentes ao montante de R\$ 100.006,40 (cem mil e seis reais e quarenta centavos), equivalente a 8.320 (oito mil trezentos e vinte) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que o valor mínimo de subscrição por investidor será de 1 (uma) Cota.

É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento.

Os Investidores que sejam pessoas vinculadas, sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas aos Ofertantes e aos participantes do consórcio poderão participar das intenções de investimento, observando, no entanto, que se houver excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas adicionais), serão excluídos da oferta.

A liquidação da Oferta se dará por meio de moeda corrente nacional, mediante a emissão de recibos de cotas. Ressalta-se que a negociação das cotas somente poderá ter início após o término da Oferta, a conversão dos recibos em cotas e a liberação pela B3.

Em caso de eventuais falhas, poderá ocorrer a liquidação no ambiente escritural no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis referente ao montante não liquidado. As cotas poderão ser depositadas pelo ADMINISTRADOR para negociação no mercado de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3").

R\$ 50.377.202,30

(cinquenta milhões trezentos e setenta e sete mil duzentos e dois reais e trinta centavos)

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição primária, submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº [=], na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Eventos	Data prevista
1.	Divulgação do Anúncio de Início	01/07/2025
2.	Data de Corte para identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	04/07/2025
3.	Início do Exercício do Direito de Preferência na B3 e início do Direito de Preferência e Negociação no Escriturador	08/07/2025
4.	Início período de subscrição	08/07/2025
6.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3 e encerramento da do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	18/07/2025
7.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	21/07/2025

8.	Divulgação do comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	22/07/2025
9.	Encerramento do período de subscrição	23/07/2025
10.	Data de realização do Procedimento de Alocação	24/07/2025
11.	Data da liquidação	25/07/2025
12.	Período de encerramento	Até 180 dias

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da B3 e da CVM.

(2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder 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 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, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM.

(3) Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

Mais informações sobre o Fundo, este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou, conforme o caso, nos websites do Administrador, do Gestor, da CVM e da B3 descritos abaixo:

(i) Administrador

www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/ (neste website, clicar em "Fundo de Investimento" e, então, selecionar o Fundo e o documento desejado).

(ii) Gestor

www.lifecapitalpartners.com.br/compliance/ (neste website, selecionar o Fundo e o documento desejado).

(iii) CVM

www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na porção inferior da página, em "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", em "CNPJ Emissor" informar o CNPJ do Fundo, clicar em "Filtrar", clicar em "Ações" e, então, selecionar o documento desejado).

EM RAZÃO DA DESTINAÇÃO EXCLUSIVA A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Rio de Janeiro, 01 de julho de 2025.



COORDENADOR LÍDER



**securities
services**

ADMINISTRADOR

Life Capital
Partners 

GESTOR