

LCP Special
Opportunities I Fundo
de Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Ilimitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Demonstrações financeiras no período
de 28 (início das atividades do Fundo) a
31 de dezembro 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ilimitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ilimitada ("Fundo"), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ilimitada em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 28 de dezembro a 31 de dezembro 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização de aplicações em cotas de fundos de investimento

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 100,03% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo de investimento (“Fundo Investido”), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor das cotas do Fundo Investido divulgadas pelo administrador. Esse fundo investe substancialmente em ativos financeiros mensurados ao valor justo, ativamente negociados e para os quais os preços e indexadores/parâmetros são observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgãos regulamentados de liquidação e custódia. Devido ao fato desse ativo ser o principal elemento que influencia o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Recálculo da valorização das aplicações no Fundo Investido, com base na cota divulgada pelo seu administrador; • Obtenção da carteira de investimentos e as últimas demonstrações financeiras disponíveis do Fundo Investido na data-base da nossa auditoria e avaliação, de acordo com a composição e perfil de risco dos investimentos, dos assuntos significativos que pudessem impactar os ativos do Fundo auditado; • Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no período, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações no Fundo Investido; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo auditado, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a valorização, assim como o nível de divulgação das aplicações em cotas do Fundo Investido, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também a Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2023	
		Valores	% PL
<u>Circulante</u>		<u>8.216</u>	<u>103,28%</u>
Cotas de fundo de investimento	4	<u>7.955</u>	<u>100,00%</u>
Cotas de fundos de investimento renda fixa		7.955	100,00%
Despesas antecipadas		<u>261</u>	<u>3,28%</u>
Custo de emissão a diferir		261	3,28%
Total do ativo		<u>8.216</u>	<u>103,28%</u>
Passivo			
<u>Circulante</u>		<u>262</u>	<u>3,29%</u>
Custo de emissão de cotas		261	3,28%
Taxa de administração		1	0,01%
Total do passivo		<u>262</u>	<u>3,29%</u>
Patrimônio líquido		<u>7.954</u>	<u>99,99%</u>
Cotas integralizadas	7.a.i	8.000	100,58%
(-) Custo relacionados a emissão de cotas	7.a.ii	(47)	-0,59%
Reserva de lucros		1	0,01%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>8.216</u>	<u>103,28%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2023
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Rendas com cotas de fundo renda fixa		3
Despesas tributárias		(1)
Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		2
Outras Despesas	9	(1)
Taxa de Administração		(1)
Resultado Líquido do período		1
Quantidade de cotas		769.231
Resultado Líquido por cota (em reais)		0,00

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 53.087.126/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Reservas de lucros	Resultado acumulado	Total
Em 28 de dezembro de 2023 (início das atividades do Fundo)		-	-	-	-	-
Aplicação de cotistas	7.a.i	8.000	-	-	-	8.000
Custos relacionados a emissão de cotas	7.a.ii	-	(47)	-	-	(47)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	1	1
Reserva de lucros		-	-	1	(1)	-
Em 31 de dezembro de 2023		8.000	(47)	1	-	7.954

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas com título de renda fixa	3
Caixa líquido das atividades operacionais	3
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de Cotas	8.000
Custo relacionado a emissão de cotas	(47)
Caixa líquido das atividades de financiamento	7.953
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.956
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	7.956
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.956

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ilimitada ("Fundo") foi constituído em 27 de novembro de 2023 sob condomínio fechado e com prazo de duração de 5 anos, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e com a Resolução CVM nº 175, conforme alterada.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos ativos alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos ativos alvo, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes, sendo permitido adicionalmente o investimento em outros ativos e ativos de liquidez.

Ativos alvo: aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante aquisição de (a) Imóveis, (b) quaisquer direitos reais sobre Imóveis, (c) ações ou quotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (d) aquisição de cotas de FIP, que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (e) aquisição de cotas de outros FII; e (f) 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 (g) 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.

O público alvo do Fundo: investidores em geral.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela LCP Gestora de Recursos LTDA.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento financeiro, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI) e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Sendo assim, o Fundo está adequado à Resolução CVM nº 175.

Devido ao início das atividades do Fundo, em 28 de dezembro de 2023, as demonstrações contábeis estão sendo apresentadas de forma não comparativa para o período de 28 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por recursos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador do respectivo fundo investido.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimento

As cotas de fundo integrante da carteira estão assim representadas:

2023			
Cotas de Fundo	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota
OT Soberano referenciado DI (a)	7.955	3.164	2.514,69

a) O OT Soberano Fundo de Investimento em Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo ("Fundo"), foi constituído sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, destinado a investidores qualificados, iniciou suas operações em 1º de fevereiro de 2013. O objetivo do Fundo é proporcionar a valorização das cotas por meio de aplicação dos recursos em carteira composta por títulos públicos federais, indexados a taxas prefixadas e/ou pós-fixadas (SELIC/DI);

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM S.A. e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

- i. **Riscos de crédito:** Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.
- ii. **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- iii. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários. Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

6 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 28 a 31 de dezembro o Fundo não realizou operações com derivativos.

7 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo será formado inicialmente pela classe única. As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste regulamento referente à emissão de cotas.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A 1ª emissão de cotas do Fundo, será realizada nos termos do suplemento constante no anexo do ato que aprovar a oferta, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização. Nos termos do artigo 11, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, no âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 20.000 (vinte milhões) de cotas, em série única.

As cotas serão objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das cotas da respectiva oferta, nos termos de cada ato que aprovar a oferta.

No ato de subscrição das cotas, o cotista deverá assinar o respectivo pedido de subscrição e o compromisso de investimento, conforme aplicável, que conterá disposições referentes ao valor subscrito de cada cotista em relação ao fundo e sua forma de integralização.

No âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 10,00 (dez reais) por cota, acrescida da taxa de distribuição primária prevista no respectivo ato de aprovação da oferta.

Durante o período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 foram integralizadas 769.231 cotas no montante de R\$ 8.000.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 47 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo composição dos custos:

Saldo inicial	-
Custo de emissão de cotas - 1ª oferta	261
(-) Custo de emissão de cotas - 1ª oferta	(261)
Distribuição de cotas	47
Saldo final	47

iii. Amortização

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da 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.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, sendo certo, que deve ser observado o intervalo mínimo de 5 dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.

Durante o período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não amortizou cotas.

iv. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

v. Ambiente de negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas registradas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código LSOI.

Período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve negociação de cotas.

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

No período findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não apresentou base para distribuição de rendimentos.

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Período	Valor da cota	Rentabilidade %
período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023	10,34	3,40%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração XP Investimentos CCTVM S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	LCP Gestora de Recursos LTDA.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

9 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de Administração	1	0,01%
Total	1	0,01%

Patrimônio líquido médio 7.823

i. Administração, custodiante, gestão, custódia e performance

O Fundo pagará ao administrador, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração das cotas do Fundo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a soma dos seguintes componentes, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA (“taxa de administração”): (i) pelos serviços de administração, controladoria, custódia, contabilidade, tesouraria, do Fundo e de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma remuneração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) (“taxa de administração específica”); (ii) pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas, o Fundo pagará ao Administrador o valor mínimo mensal de R\$ 3 (três mil reais), apurado conforme a tabela abaixo:

Número de Cotistas	Valor por Cotista
até 2.000	1,15
entre 2.001 e 10.000	0,85
acima de 10.001	0,30

(*) Valor por cotista representado em reais.

(iii) pelo serviço de gestão da carteira do Fundo, será devido 1,82% (cento e oitenta e dois centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo (“taxa de gestão”); (iv) remuneração devida a título de taxa de administração em valor correspondente a R\$ 20 (vinte mil

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

reais) a ser paga semestralmente para cobrir custos de diligência imobiliária dos empreendimentos; e (v) remuneração devida ao Administrador a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R\$ 50 (cinquenta mil reais), a ser paga ao administrador em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira taxa de administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao Administrador, por ser um valor de pagamento único.

A taxa de administração engloba a remuneração devida ao Gestor em decorrência da prestação do serviço de gestão da carteira do Fundo, conforme estabelecida no contrato de gestão, que será descontada do valor total da taxa de administração. Ainda, o administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Adicionalmente, o Gestor fará jus a título de participação nos resultados, a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark do Fundo, qual seja, a variação do IPCA acrescido de 7% a.a., que será calculada de acordo com a fórmula abaixo (“taxa de performance”), sendo certo que será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração pelo método do passivo.

$$\text{TxPerformance} = [\text{VD} - (\text{VIC} - \text{VAC})] \times 0,20$$

Onde:

VD = Valor do patrimônio líquido do Fundo ainda não distribuído a título de amortização ou resgate de cotas pelo fundo, bruto da taxa de performance;

VIC = Soma de todas as integralizações feitas no Fundo, corrigidas pelo benchmark desde as respectivas datas de recebimento de cada integralização pelo fundo;

VAC = Soma de todos os valores já distribuídos aos cotistas a título de amortização e resgate de cotas do Fundo, até o momento de cálculo da taxa de performance, atualizados, pelo benchmark, desde as respectivas datas de pagamento pelo fundo de tais amortizações.

A taxa de administração engloba a remuneração devida ao custodiante e/ou escriturador e agente de controladoria, em decorrência da prestação do serviço de custódia, escrituração e controladoria de ativos e passivos do Fundo, conforme estabelecida no contrato de custódia, que será descontada do valor total da taxa de administração. Ainda, o Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10 Atos societários

Período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 não houve alterações estatutárias.

11 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

II - Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

III - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente;

b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

IV - Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI - No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

12 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e demonstrados abaixo, no período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo:

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro	2023	
			Resultado	Passivo
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração	1	1

14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

15 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

**LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA**

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 28 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07