

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora, em conjunto com a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, sociedade limitada com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, no bairro Campina do Siqueira, na Rua General Mario Tourinho, 1805, sala 1406, CEP: 80.740-000, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.293, expedido em 31 de outubro de 2022 ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"), em conjunto, **RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668") e a Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), funcionando sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo indeterminado de duração, Nos termos da Resolução CVM 175, o Fundo terá uma única classe ("Classe Única"), a qual não terá subclasses;
- (ii) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado **LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");
- (iii) assumir as funções de administração fiduciária e gestão do Fundo, respectivamente;
- (iv) designar o Sr. Eric Hayashida, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
- (v) designar o Sr(a). CHRISTIAN DE ALMEIDA SOLON DE MELLO, como diretor do Gestor responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
- (vi) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento"), o qual é dividido em parte geral e anexo descritivo ("Anexo Descritivo") que estabelece as características da Classe Única;
- (vii) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, todas nominativas e

escriturais, em série única ("Cotas"), para distribuição mediante oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos do Regulamento, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características ("1ª Emissão" e "Primeira Oferta");

(a) Número da Emissão: a presente emissão de cotas representa a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única;

(b) Quantidade: serão emitidas, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) Cotas, no valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) por cota, totalizando o montante de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta");

(c) Preço de Emissão: O preço de emissão das cotas é de R\$ 10,00 (dez reais).

(d) Preço de Integralização: O preço de integralização será o preço de emissão para todas as integralizações.

(e) Taxa de Distribuição: o distribuidor irá receber, enquanto remuneração pelos serviços prestados, o montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a ser pago pelo Fundo em uma única parcela;

(f) Série e Classe: série e classe únicas;

(g) Tipo de Oferta: primária;

(h) Público-alvo: as Cotas da 1ª Emissão são destinadas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais" ou "Investidores");

(i) Distribuição Parcial: nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial"). Desta forma, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, a Primeira Oferta em nada será afetada caso haja a parcial subscrição e integralização das cotas no âmbito da Primeira Oferta,

(j) Procedimento e Forma de Distribuição: a Primeira Oferta consistirá na distribuição pública das cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (abaixo definido), sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, sem análise prévia, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Primeira Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Primeira Oferta ("Procedimento de Distribuição");

- (k) Integralização: em moeda corrente nacional;
- (l) Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: cada cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto ao Escriturador;
- (m) Prazo de Colocação: o prazo de distribuição pública das cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação");
- (n) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Primeira Oferta serão descritos nos documentos da Primeira Oferta.
- (viii) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:
- (a) Auditor Independente: as demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (b) Escriturador: o Administrador, acima qualificada; e
- (c) Coordenador Líder: a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Coordenador Líder"), a qual será a instituição intermediária líder da Primeira Oferta.

Este Instrumento de Particular de Constituição do Fundo é dispensado de registro nos termos do artigo 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo artigo 7º da Lei nº 13.874/2019.

São Paulo, 10 de maio de 2024.

Assinado eletronicamente por:
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
CPF: 405.325.768-96

Assinado eletronicamente por:
Mariana Guerra Cintra
CPF: 370.330.888-50

CERTDOX

CERTDOX

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Electronically signed by:
Christian de Almeida Solon de Mello
CPF: 129.495.147-58

Electronically signed by:
João Gabriel de Oliveira Leitão
CPF: 112.562.407-88

CERTDOX

CERTDOX

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.