

# LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda - CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor  
independente para o período de 23 de maio de 2024 (Início das  
Atividades) a 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 2525J-026-PB



# Índice

|                                                                                                                                                      | <b>Página</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis                                                                                   | 3             |
| Demonstrações contábeis                                                                                                                              | 7             |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024 | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e à Administração do

**LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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 contábeis”. 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 (PAA)

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

## Estoque de imóveis e terrenos mantidos para venda

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Estoque”)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme na Nota Explicativa nº 5, o Fundo mantém imóveis e terrenos para venda, no montante de R\$ 11.604 mil, correspondente a 128,73% do seu Patrimônio Líquido sendo a melhor estimativa do ativo o custo das propriedades. A Administradora avalia anualmente o menor entre o custo, para imóveis adquiridos a menos de 90 dias da data base e o valor recuperável baseando-se em laudo de avaliação. Em nosso julgamento, consideramos a avaliação do valor recuperável, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação dos contratos de compra firmados no período. As avaliações realizadas nos contratos de compra, englobam: (a) verificação referente as partes independentes dos contratos; (b) data de aquisição dos imóveis e terrenos adquiridos a menos de 90 dias do período findo em 31 de dezembro de 2024; (c) liquidação financeira das parcelas com datas para pagamentos no período; (iii) análise das matrículas atualizadas; (iv) envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas para revisão do laudo econômico do Terreno Barra Velha – Santa Catarina. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; (b) avaliação da perda por redução ao valor recuperável; e (c) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método comparativo de dado de mercado; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a reconhecimento e mensuração do valor recuperável de estoque de imóveis e terrenos e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração a 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 contábeis, 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos 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 Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 contábeis 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; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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 fevereiro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio  
Contador CRC RJ 109.628/O-0

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ: 55.089.373/0001-72  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

| Ativo                                                                                               | NE | 31/12/2024    |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|------------------------------|
|                                                                                                     |    | Valor         | % sobre o patrimônio líquido |
| <b>Circulante</b>                                                                                   |    | <b>952</b>    | <b>10,56</b>                 |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária                                                      |    | 952           | 10,56                        |
| Cotas de fundos de investimento                                                                     | 4  | 952           | 10,56                        |
| Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI | 4  | 952           | 10,56                        |
| <b>Estoque</b>                                                                                      |    | <b>11.604</b> | <b>128,73</b>                |
| Imóveis/Terrenos mantidos para venda                                                                | 5  | 11.604        | 128,73                       |
| Terrenos mantidos para venda                                                                        | 5  | 6.701         | 74,34                        |
| Imóveis mantidos para venda                                                                         | 5  | 4.903         | 54,39                        |
| <b>Total do ativo</b>                                                                               |    | <b>12.556</b> | <b>139,29</b>                |
| <b>Passivo</b>                                                                                      |    |               |                              |
| <b>Circulante</b>                                                                                   |    | <b>3.538</b>  | <b>39,26</b>                 |
| Valores a pagar                                                                                     |    | 3.538         | 39,26                        |
| Demais valores a pagar - Imóveis                                                                    |    | 3.421         | 37,96                        |
| Custo de oferta                                                                                     |    | 92            | 1,03                         |
| Taxa de administração                                                                               | 15 | 15            | 0,16                         |
| Serviços de auditoria                                                                               |    | 8             | 0,09                         |
| Taxa de escrituração                                                                                |    | 2             | 0,02                         |
| <b>Não circulante</b>                                                                               |    | <b>3</b>      | <b>0,03</b>                  |
| Valores a pagar - longo prazo                                                                       | 7  | 3             | 0,03                         |
| Demais valores a pagar - Imóveis                                                                    |    | 3             | 0,03                         |
| <b>Total do passivo</b>                                                                             |    | <b>3.541</b>  | <b>39,29</b>                 |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                                                           |    | <b>9.015</b>  | <b>100,00</b>                |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>                                                     |    | <b>12.556</b> | <b>139,29</b>                |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício  
Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

|                                                      | 23/05/2024 a<br>31/12/2024 |
|------------------------------------------------------|----------------------------|
| Composição do resultado do período                   |                            |
| <b>Resultados</b>                                    | <b>40</b>                  |
| <u>Resultado com cotas de fundos de investimento</u> | <u>40</u>                  |
| Cotas de Fundos de investimento                      | 40                         |
| <b>Despesas</b>                                      | <b>(156)</b>               |
| <u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>  | <u>(39)</u>                |
| Escrituração                                         | (15)                       |
| Consultoria jurídica                                 | (16)                       |
| Auditoria                                            | (8)                        |
| <u>Despesas da Administração e Gestão</u>            | <u>(111)</u>               |
| Administração                                        | (109)                      |
| Gestão                                               | (2)                        |
| <u>Demais despesas</u>                               | <u>(6)</u>                 |
| Taxa B3                                              | (5)                        |
| Outras despesas                                      | (1)                        |
| <b>Resultado líquido no período</b>                  | <b>(116)</b>               |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

|                                               | Capital Social | Prejuízos acumulados | Patrimônio líquido total |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------------|
| Em 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) | -              | -                    | -                        |
| (+) Cotas emitidas                            | 9.339          | -                    | 9.339                    |
| (-) Custo de emissão de cotas                 | (208)          | -                    | (208)                    |
| (-) Prejuízo líquido do período               | -              | (116)                | (116)                    |
| Em 31 de dezembro de 2024                     | 9.131          | (116)                | 9.015                    |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto  
Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                    | 23/05/2024 a<br>31/12/2024 |
|----------------------------------------------------|----------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais         |                            |
| (-) Taxa de administração                          | (95)                       |
| (-) Consultoria jurídica                           | (16)                       |
| (-) Taxa de escrituração                           | (13)                       |
| (-) Taxa B3                                        | (5)                        |
| (-) Taxa de gestão                                 | (2)                        |
| Caixa líquido das atividades operacionais          | <u>(131)</u>               |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento      |                            |
| (-) Compra de cotas de fundos de investimento      | (9.478)                    |
| (+) Venda de cotas de fundos de investimento       | 8.566                      |
| (-) Compra de terrenos para renda                  | (6.701)                    |
| (-) Compra de imóveis para venda                   | (1.479)                    |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento      | <u>(9.092)</u>             |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento     |                            |
| (+) Aplicação de cotistas                          | 9.339                      |
| (-) Custo na emissão de cotas                      | (116)                      |
| Caixa líquido das atividades de financiamento      | <u>9.223</u>               |
| Variação no caixa e equivalentes de caixa          | <u>-</u>                   |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | -                          |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período  | -                          |
| Variação no caixa e equivalentes                   | <u>-</u>                   |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

### 1. Contexto operacional

O LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 10 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 23 de maio de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados com exceção da primeira emissão de cotas, a qual será destinada apenas para investidores profissionais.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos titulares de suas cotas a valorização e a rentabilidade de suas cotas primordialmente por meio do investimento e/ou desenvolvimento de Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela LCP Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

### 2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 28 de fevereiro de 2024, que autorizou sua divulgação.

### 3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando o real, a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui caixa e equivalentes de caixa.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

f) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com ativos de natureza não imobiliária - Cotas de Fundo de Investimento”.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo obteve resultado positivo no valor de R\$ 40 com cotas de fundos de investimento.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “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.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Redução ao valor recuperável (Impairment)

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

h) Estoques

Os imóveis/terrenos mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor de custo e o valor recuperável menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

i) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

j) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024:

| Descrição                                                                                           | Quantidade | Valor de mercado | Faixa de vencimento |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|---------------------|
| Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI | 818.201    | 952              | Sem vencimento      |

- Beyond Soberano Fundo De Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Fundo Investido”)

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Fundo”) foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração.

Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral, assim definidos na regulamentação em vigor da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), doravante denominados “Cotistas”.

O Fundo tem como objetivo de investimento atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O Fundo Investido teve seu exercício social encerrado em 31 de março de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

5. Estoque

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu três propriedades às quais são mantidas para venda, conforme a movimentação a seguir:

| Descrição    | Valor pago | Valor remanescente a pagar | Valor contábil |
|--------------|------------|----------------------------|----------------|
| Terrenos (a) | 6.701      | -                          | 6.701          |
| Imóvel (b)   | 2.649      | 1.850                      | 2.649          |
| Imóvel (b)   | 2.254      | 1.574                      | 2.254          |
| Total        | 11.604     | 3.424                      | 11.604         |

(a) – Terreno - Barra

Metragem: 12.892,51 m<sup>2</sup>

Matrícula nº: 40.446

Localidade: Barra Velha/SC

Metodologia de Avaliação: Método Comparativo de Dados de Mercado

Laudista: Compassa Avaliações ("Laudista")

O Terreno foi adquirido pelo Fundo no decorrer do período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e está avaliado pelo custo de aquisição.

A metodologia aplicada pelo laudista para identificar o valor recuperável foi o método comparativo de dado de mercado, baseando seus procedimentos nas normas da ABNT 14653.

O valor apresentado pelo laudista foi de R\$ 10.672 (dez milhões seiscientos e setenta e dois mil e setecentos reais), considerando o comparativo de valor justo e valor contábil.

(b) – Imóveis nº 303 e 1002

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu dois apartamentos em fase de construção, ambos situados na Rua Antônio Kaminski, 701, Curitiba-PR. Cada unidade contará com uma área real construída de 284,5568 m<sup>2</sup>.

A unidade nº 0303 foi adquirida em 07 de outubro de 2024, a prazo pelo valor total de R\$ 2.254 (dois milhões, duzentos e cinquenta e três mil, quinhentos e sessenta e seis reais e setenta centavos). A primeira parcela, correspondente a 10% do valor total do imóvel, foi paga como sinal (arras) no montante de R\$ 225 (duzentos e vinte e cinco mil, cento e seis reais e sessenta e sete centavos), com vencimento em 20 de outubro de 2024, sem reajuste.



LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

As nove parcelas subsequentes, de igual valor, serão reajustadas pelo INCC-DI, calculado proporcionalmente ao número de dias decorridos entre a data-base do índice e a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao efetivo pagamento de cada parcela, com amortização pelo sistema SACOC.

Além disso, haverá o pagamento de 25 (vinte e cinco) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 0,1 (cem reais) cada, com vencimento da primeira parcela em 10 de outubro de 2025. A partir de 7 de outubro de 2024, essas parcelas serão reajustadas pelo INCC-DI, seguindo o mesmo critério de cálculo e amortização mencionado anteriormente.

A unidade nº 1002 foi adquirida em 22 de outubro de 2024, a prazo pelo valor total de R\$ 2.649 (dois milhões e seiscentos e quarenta e nove mil e trezentos e quarenta e seis reais e setenta centavos). A primeira parcela, correspondente a 10% do valor total do imóvel, foi paga como sinal (arras) no montante de R\$ 265 (duzentos e sessenta e quatro mil e seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), com vencimento em 28 de outubro de 2024, sem reajuste.

As nove parcelas subsequentes, de igual valor, serão reajustadas pelo INCC-DI, calculado proporcionalmente ao número de dias decorridos entre a data-base do índice e a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao efetivo pagamento de cada parcela, com amortização pelo sistema SACOC.

Além disso, haverá o pagamento de 25 (vinte e cinco) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 0,1 (cem reais) cada, com vencimento da primeira parcela em 10 de outubro de 2025. A partir de 22 de outubro de 2024, essas parcelas serão reajustadas pelo INCC-DI, seguindo o mesmo critério de cálculo e amortização mencionado anteriormente

A conclusão das obras está prevista para 30/09/2025, podendo ser prorrogada em até 180 (cento e oitenta) dias, conforme previsto contratualmente.

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve avaliação dos Imóveis adquiridos, dado eles foram adquiridos a menos de 90 (noventa) dias da data base auditada.

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento renda fixa

Terrenos/Imóveis mantidos para venda

Total do ativo:

| Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total  |
|---------|---------|---------|--------|
| 952     | -       | -       | 952    |
| -       | -       | 11.604  | 11.604 |
| 952     |         | 11.604  | 12.556 |

7. Demais valores a pagar – Imóveis

Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5.b, o Fundo possui obrigações pendentes relacionadas ao fluxo de pagamentos decorrente da aquisição dos imóveis.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui uma obrigação a pagar no valor de R\$ 3.424, decorrente da aquisição de imóveis no período.

8. 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 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 899.813,9132 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 10,0185 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 9.015.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024:

| Período                            | Valor da cota (*) | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Período de 23.05.2024 a 31.12.2024 | 10,0185           | (2,78%)           | 7.416                    |

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024:

| Data     | Patrimônio líquido | Valor da cota | Rentabilidade |           |
|----------|--------------------|---------------|---------------|-----------|
|          |                    |               | Mensal        | Acumulada |
| 23/05/24 | 971                | 10,3000       | -             | -         |
| 31/05/24 | 6.956              | 10,2355       | (0,65)        | (0,65)    |
| 30/06/24 | 6.895              | 10,1459       | (0,88)        | (1,53)    |
| 31/07/24 | 6.880              | 10,1239       | (0,22)        | (1,75)    |
| 31/08/24 | 6.863              | 10,0986       | (0,25)        | (2,00)    |
| 30/09/24 | 6.846              | 10,0735       | (0,25)        | (2,25)    |
| 31/10/24 | 9.152              | 10,1710       | 0,97          | (1,28)    |
| 30/11/24 | 9.036              | 10,0425       | (1,26)        | (2,54)    |
| 31/12/24 | 9.015              | 10,0185       | (0,24)        | (2,78)    |

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

### 11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

**Risco de mercado:** Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

**Risco de crédito:** Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

**Investimento de baixa liquidez:** Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

**Riscos relacionados à realização de operações com derivativos:** realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores às que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

## 12. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foi estabelecido o limite de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) cotas de série única.

Por proposta da Gestora, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia de cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas, seja dentro do Capital Autorizado ou por meio de assembleia de cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado as regras dispostas no regulamento vigente.

A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos, a ser realizada fora do ambiente da B3, deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, e aprovado pela assembleia especial de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência.

Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 899.813,9132 de cotas, as quais representam montante total de R\$ 9.339.

### b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos no regulamento vigente, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”).

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela LCP Gestora de Recursos Ltda (“Gestora”).
- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

14. Remuneração da administração

- Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 18 (dezoito mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês, contando a partir da primeira integralização. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

A taxa de custódia, será limitada ao valor máximo anual de 0,001% (um milésimo por cento) do Patrimônio Líquido da Classe e calculada considerando a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará a Gestora uma taxa de gestão equivalente a 1,82% (um inteiro e oitenta e dois centésimos por cento) ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 109 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesas da Administração e Gestão - Administração”.

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$ 2 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesas da Administração e Gestão - Gestão”.

- Taxa de *performance*

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder 100% (cem por cento) do IPCA acrescido de 9% (nove por cento) calculado sobre o método passivo.

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil pela Administradora. A Taxa de Performance será paga a Gestora quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, ou no caso de, amortização ou resgate das Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve despesa a título de taxa de *performance*.

- Taxa de Escrituração

A Administradora contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ 2 (dois mil reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:

| De    | Até    | Valor (R\$) |
|-------|--------|-------------|
| 0     | 50     | Isento      |
| 51    | 2.000  | 1,50        |
| 2.000 | 10.000 | 1,00        |
| >     | 10.000 | 0,50        |

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo teve despesa com taxa de escrituração no valor de R\$ 15.

- Demais taxas

Pelo serviço de implantação do Fundo, será pago em uma única parcela, os montantes de R\$ 20 (vinte mil reais) a Administradora.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

Salvo quando em se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo, será devido ao Administrador o montante de R\$ 1,2 (mil e duzentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada.

Será devido, ainda, a Administradora o montante de R\$ 2 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por este realizada e R\$ 3 (três mil reais) por evento de liquidação via B3.

Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas do Fundo, no âmbito da primeira emissão de cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder Taxa de Distribuição no montante total de R\$ 30 (trinta mil reais), pagos em uma única parcela.

Não será devido pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve despesas com as demais taxas.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Administração:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor:                | LCP Gestora de Recursos Ltda.                              |
| Custódia:              | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria:            | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui não possui saldo a pagar de taxa de gestão. A despesa registrada no período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 15. A despesa registrada no período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.



Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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;
- (ii) O Fundo não pode 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 vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

Os pagamentos de rendimentos, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 5º (quinto) dia útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

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. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

| Demonstrações dos resultados distribuídos                                                                                             | 23/05/2024 a<br>31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Recursos mantidos para as necessidades de liquidez                                                                                    |                            |
| (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras                                                                                    | 28                         |
| Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez                                                              | 28                         |
| Outras receitas/despesas                                                                                                              |                            |
| (-) Taxa de administração                                                                                                             | (95)                       |
| (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)                                               | (19)                       |
| (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente) | (75)                       |
| (-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII                                                                           | (15)                       |
| (+/-) Outras receitas/despesas                                                                                                        | (15)                       |
| Total de outras receitas/despesas                                                                                                     | (219)                      |
| Resultado financeiro líquido                                                                                                          | (191)                      |
| Resultado financeiro líquido acumulado                                                                                                | (191)                      |
| 95% do resultado financeiro líquido acumulado                                                                                         | (182)                      |

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) As demonstrações financeiras;
  - b) O relatório do administrador;
  - c) O relatório do auditor independente; e
  - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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.

21. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024.

22. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024, até a data de aprovação das demonstrações contábeis, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

O Fundo foi adaptado a Instrução CVM N° 175 em 10 de maio de 2024.

\* \* \*

Eric Hayashida  
Diretor responsável

Karen Miyazaki  
Contadora CRC – SP-262221/O-1