

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)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e
período de 28 a 31 de dezembro de 2023 com
Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ilimitada

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ilimitada ("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 exercício findo nessa data, 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 2024 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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.

Ênfase

Propriedade em estoque – Regime Fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, até a data de emissão deste relatório, a transferência das propriedades fiduciárias dos imóveis denominados "Villa Dona Francisca" e "Quintas de São José do Rio Negro" não haviam sido concluídas. A transferência do imóvel "Villa Dona Francisca" não foi concluída devido ao processo de celebração da escritura definitiva dos imóveis, enquanto a transferência do imóvel "São José do Rio Negro" está condicionada à superação de cláusulas não resolutivas ainda não superadas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração e análise do valor realizável líquido das propriedades em estoque

O Fundo possui investimentos em propriedades em estoque, que são mensurados considerando o menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11 da CVM 516/11 no montante de R\$ 7.208 mil, que representava 64,01% do patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as propriedades em estoque foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da existência das propriedades em estoque, via matrículas e contrato de compra e venda dos imóveis e revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor recuperável dos imóveis para verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5. às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades em estoque, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Mensuração e análise dos Direitos imobiliários - aquisição de imóveis

O Fundo possui Direitos imobiliários - aquisição de imóveis, que são mensurados considerando o menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11 da CVM 516/11 no montante de R\$ 3.973 mil, que representava 35,28% do patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o adiantamento para aquisição de terreno foi considerado como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, inspeção documental de contratos de compra e venda dos imóveis, análise das matrículas e hipotecas, envolvemos especialista em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor recuperável dos imóveis para verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5. às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o adiantamento para aquisição de terreno, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 28 de março de 2024, sem modificação.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora do Fundo 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 detecta 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 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 financeiras do exercício 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, 11 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line, is located below the company information.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2024	% sobre PL	2023	% sobre PL
<u>Circulante</u>		<u>273</u>	<u>2,43%</u>	<u>8.216</u>	<u>103,29%</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		270	2,40%	7.955	100,01%
Cotas de fundos de investimento renda fixa	4	270	2,40%	7.955	100,01%
Despesas antecipadas		3	0,03%	261	3,28%
Taxa de fiscalização CVM		3	0,03%	-	0,00%
Custo de emissão a diferir		-	0,00%	261	3,28%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		11.181	99,29%	-	0,00%
Estoque de imóveis	5	7.208	64,01%	-	0,00%
Direitos imobiliários - aquisição de imóveis		3.973	35,28%	-	0,00%
Total do ativo		<u>11.454</u>	<u>101,72%</u>	<u>8.216</u>	<u>103,29%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>93</u>	<u>0,83%</u>	<u>262</u>	<u>3,29%</u>
Valores a pagar		93	0,83%	262	3,29%
Auditoria		57	0,51%	-	0,00%
Taxa de gestão		18	0,16%	-	0,00%
Taxa de administração	10.i	15	0,13%	1	0,01%
Taxa de escrituração		3	0,03%	-	0,00%
Custo de emissão de cotas		-	0,00%	261	3,28%
<u>Não circulante</u>	5.a.ii	<u>100</u>	<u>0,89%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Aquisição de estoque de imóveis		100	0,89%	-	0,00%
Total do passivo		<u>193</u>	<u>1,72%</u>	<u>262</u>	<u>3,29%</u>
Patrimônio líquido	8	11.261	100,00%	7.954	100,00%
Cotas integralizadas		12.530	111,27%	8.000	100,58%
(-) Custo relacionados a emissão de cotas		(830)	-7,37%	(47)	-0,59%
Lucro/Prejuízos acumulados		(439)	-3,90%	1	0,01%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>11.454</u>	<u>101,71%</u>	<u>8.216</u>	<u>103,29%</u>

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 Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstrações dos resultados dos exercícios

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	2024	2023
Imóveis em estoque	5	(20)	-
Despesas com laudo de avaliação		(10)	-
Despesas com manutenção de imóveis		(10)	-
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		(20)	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4		
Resultado com cotas de fundo de investimentos de renda fixa		447	3
Despesa tributária		(101)	(1)
Resultado Líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		346	2
Outras despesas	10	(766)	-
Taxa de administração		(180)	(1)
Taxa de gestão		(199)	-
Cartório		(105)	-
Taxa de Implantação		(90)	-
Auditoria		(76)	-
Taxa de escrituração		(36)	-
Demais despesas		(80)	-
Resultado Líquido dos exercícios		(440)	1
Quantidade de cotas		1.204.811	769.231
Lucro por cota (em Reais)		(0,3652)	0,0013

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 Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucro/Prejuízo acumulado	Total
Em 28 de dezembro de 2023 (início das atividades do Fundo)		-	-	-	-
Aplicação de cotistas	8.a.i	8.000	-	-	8.000
Custos relacionados a emissão de cotas	8.a.ii	-	(47)	-	(47)
Resultado líquido do exercício		-	-	1	1
Saldos em 31 de dezembro de 2023		8.000	(47)	1	7.954
Aplicação de cotistas	8.a.i	4.530	-	-	4.530
Custos relacionados a emissão de cotas	8.a.ii	-	(783)	-	(783)
Resultado líquido do exercício		-	-	(440)	(440)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		12.530	(830)	(439)	11.261

As notas explicativas da administradora 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 Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundo de investimentos de renda fixa	447	3
Taxa de administração	(216)	-
Taxa de gestão	(182)	-
Despesas tributárias	(101)	(1)
Cartório	(105)	-
Taxa de Implantação	(90)	-
Auditoria	(19)	-
Taxa de escrituração	(33)	-
Demais pagamentos	(32)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(331)	2
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de estoque de imóveis	(7.208)	-
Direitos imobiliários - aquisição de imóveis	(3.873)	-
Despesas com manutenção de imóveis	(10)	-
Despesa com laudo de avaliação	(10)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(11.101)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	4.530	8.000
Custo relacionado a emissão de cotas	(783)	(47)
Caixa líquido das atividades de investimento	3.747	7.953
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(7.685)	7.955
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	7.955	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	270	7.955
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(7.685)	7.955

As notas explicativas da administradora 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 Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 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 da Classe 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 da Classe: investidores em geral.

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

As aplicações realizadas na Classe 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.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses 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 alterada pela CVM nº 184/23.

A Classe está adequada à Resolução CVM nº 175.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 11 de março de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas 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.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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 pela Classe tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do 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 mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos.

e) Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

f) Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis("impairment")

A administração da Classe verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

g) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas da Classe ao final de cada exercício.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Cotas de fundos de investimento renda fixa(i)	270	7.955
Total	270	7.955

(i.) Cotas de fundo de investimentos renda fixa

	2024			2023		
	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado
OT Soberano Referenciado DI	97	2.782,7394	270	3.164	2.514,6904	7.955

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Estoque

i. Relação dos imóveis

A Classe detém ativos imobiliários, em geral, unidades compostas por terrenos de imóveis onde os empreendimentos residenciais serão construídos para venda.

Empreendimentos	2024	
	Matrícula	Valor contábil
Villa Dona Francisca	4.207	7.208

ii. Descrição das características dos ativos imobiliários

Villa Dona Francisca

Empreendimento com área total de 431.943,96 m², sendo constituído por 625 lotes, onde 77 foram adquiridos da Classe, localizado à Estrada Palmeiras, S/N, bairro Três Barras, no quadro urbano do Município de Garuva - SC, matrícula nº 4.207 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Garuva/SC, a ser constituído na forma de loteamento, nos termos da Lei n.º 6.766/79, a ser composto por 625 (seiscentos e vinte e cinco) lotes, devidamente registrado sob nº R.15 da matrícula do Imóvel, em 23 de setembro de 2021.

O Empreendimento está em fase de execução das obras de infraestrutura, atualmente no estágio de nivelamento de ruas, drenagem, abastecimento de água e coleta de esgoto e início da pavimentação.

Em 29 de abril de 2024, a Classe adquiriu 59 (cinquenta e nove) lotes de terreno de propriedade, sendo o preço certo, justo e total pela compra dos lotes de R\$ 5.055 (cinco milhões e cinquenta e cinco mil reais), que foram pagos no ato da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças. Em 27 de setembro de 2024, a Classe adquiriu mais 18 (dezoito) lotes de terreno de propriedade, sendo o preço certo, justo e total pela compra dos lotes é de R\$ 1.950 (um milhão, novecentos e quarenta e nove mil, setecentos e noventa e sete reais e seis centavos), que foram pagos no ato da assinatura do presente Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

As escrituras de aquisição dos imóveis em favor da Classe estão em fase de registro perante o registro de imóveis competente.

b) Direitos imobiliários - aquisição de imóveis

Empreendimentos	2024	
	Matrícula	Valor contábil
Quintas De São José Do Rio Negro	2.909	3.973

Quintas De São José Do Rio Negro

Empreendimento com suas áreas e frações ideais especificadas no Memorial de Incorporação, registrado sob o R. 09 da Matrícula n.º 2.909 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus/AM, em 11 de novembro de 2013.

O imóvel onde será construído o Empreendimento possui débitos de tributos imobiliários perante a Prefeitura Municipal de Manaus/AM, inscritos e não inscritos em dívida ativa, no valor estimado R\$3.823 (três milhões e oitocentos e vinte e dois mil e setecentos e vinte e um reais e sessenta e sete centavos) os quais deverão ser integralmente quitados pela vendedora até 29/05/2029, mediante a realização de acordo de parcelamento administrativo perante a Prefeitura Municipal de Manaus/AM. A vendedora possui débitos de tributos mobiliários perante a Prefeitura Municipal de Manaus/AM e perante a Receita Federal do Brasil, inscritos e não inscritos em dívida ativa, no valor estimado de R\$ 3.621 (três milhões e seiscentos e vinte e um mil e trezentos e treze reais e trinta e nove centavos), os quais deverão ser integralmente quitados pela vendedora até 29/05/2029, mediante a realização de acordo de parcelamento administrativo perante os órgãos competentes. O imóvel onde será construído o Empreendimento e, conseqüentemente, as Unidades Autônomas, foi adquirido pela vendedora por meio da Escritura de Venda e Compra, lavrada em 16 de outubro de 2013, perante o 2º Tabelião de Notas de Manaus/AM, no livro 544, às fls. 128-129, objeto do R.09/M.2.909, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM. O Empreendimento onde se localizam as Unidades Autônomas é objeto de incorporação imobiliária no sistema previsto na Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei 4.591/64") e no Código Civil Brasileiro, tem natureza residencial e será construído sobre o Imóvel de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Manaus, consoante Certidão de Aprovação n.º 00112013, expedida em 05 de fevereiro de 2013, pela Prefeitura do Município de Manaus/AM.

A aquisição das Unidades Autônomas ocorreu pelo preço total de R\$ 3.973 (três milhões, novecentos e setenta e dois mil e oitocentos reais) que corresponde à soma dos valores individuais das Unidades Autônomas ("Preço").

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O pagamento do preço de aquisição das Unidades Autônomas foi realizado da seguinte forma:

(a) uma parcela, a título de sinal, no valor total de R\$ 1.350 (um milhão e trezentos e cinquenta mil e seiscentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos) em 03/05/2024, uma vez atendidas as seguintes condições, de forma cumulativa: (i) subscrição e integralização das cotas da 1ª emissão do comprador em valor suficiente para aquisição das Unidades Autônomas; (ii) conclusão da auditoria jurídica da vendedora e das Unidades Autônomas, de forma satisfatória ao comprador; (iii) formalização do Contrato de Gerenciamento; e (iv) a comprovação, pela vendedora, da celebração de acordo administrativo perante os órgãos públicos competentes visando a quitação dos débitos incidentes sobre o imóvel onde será construído o Empreendimento e sobre a vendedora, nos termos das Cláusulas 1.3.1 e 1.3.2, acima, mediante a entrega ao comprador dos respectivos termos de adesão de parcelamento administrativo (em conjunto, as “Condições Precedentes”).

(a.1) o pagamento da parcela prevista no item (a), acima, foi feita mediante a quitação diretamente pelo comprador dos boletos referentes às primeiras parcelas dos parcelamentos administrativos previstos nas Cláusulas 1.3.1 e 1.3.2, acima, no montante de R\$ 3.873 e o saldo remanescente no montante de R\$ 100.

(b) a quantia de R\$ 100 (cem mil reais), correspondente à soma das parcelas de um mês dos parcelamentos administrativos mencionados no item (iv), da alínea (a), da Cláusula 2.2 (do contrato), citado acima, foi retida pelo comprador para fins de garantir eventual inadimplemento pela vendedora de um mês dos parcelamentos administrativos previstos nas cláusulas 1.3.1 e 1.3.2, (do contrato) (“parcela de retenção”), a qual será paga à vendedora contra outorga da escritura (termo abaixo definido), desde que não seja utilizada pela comprador nos termos aqui propostos.

(c) uma parcela no valor correspondente ao saldo remanescente do preço, no valor total de R\$ 2.522 (dois milhões e quinhentos e vinte e dois mil e cento e cinquenta e seis reais e sessenta e seis centavos) (“saldo remanescente”), após a superação das alíneas “a” e “b”, acima.

Após o Compromisso de Compra e Venda firmado entre a Classe o Vendedor, foi constituído em favor da Classe Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária (“Hipoteca”), garantindo a devolução do Preço de Aquisição, acrescido de multa compensatória de 10% sobre o valor total em aberto contra a emissão do habite-se e a quitação, mediante adesão ao programa de parcelamento, de débitos imobiliários e mobiliários em aberto. Após a quitação destes débitos e emissão do habite-se, será firmada a escritura definitiva de compra e venda em favor da Classe.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

iii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 está a seguir apresentada:

	2024
Saldo inicial	
(+) Aquisição de estoque de imóveis	7.208
(+) Direitos imobiliários - aquisição de imóveis	3.873
(+) Aquisição de estoque de imóveis a pagar	100
Saldo final	11.181

iv. Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("impairment")

Em 31 de dezembro de 2024 não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição.

6 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.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Imobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

b) Fatores de Risco

- i. Riscos de crédito: Os cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pela Classe. 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, a Classe estará exposta 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 na Classe consiste em investimento de longo prazo.

- 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 pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas da Classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes a Classe, 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 pela Classe e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pela Classe, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, a Classe 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 a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 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 da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 a 31 de dezembro de 2023, a Classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio da Classe 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.

A 1ª emissão de cotas da Classe, 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.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 da Classe, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe integralizou 435.580 cotas no montante de R\$4.530 e no 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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe reconheceu o montante de R\$ 830 (2023: 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	
Comissão participante	47
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	47
Advogados	530
Comissão participante LCP	138
Comissão participante XP	111
Comissão B3	4
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	830

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.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 a 31 de dezembro de 2023, a Classe não amortizou cotas.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

iv. Resgate

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

v. Ambiente de negociação das cotas

A Classe possui suas cotas registradas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código LSOI11.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve negociação de cotas.

vi. Distribuição de rendimentos

A Classe 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 pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2024	2023
Lucro líquido contábil	(440)	1
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(333)	-
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	418	-
Lucro conforme regime de caixa	(355)	1
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	-	-
Percentual distribuído	0,00%	0,00%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 a 31 de dezembro de 2023, a Classe não apresentou base para distribuição de rendimentos.

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício/Período findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2024	9,3470	-15,37%
Período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023	10,3404	3,40%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9 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.
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.

10 Encargos do Fundo

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

	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Despesas Administrativas				
Taxa de gestão	199	1,83%	-	0,00%
Taxa de administração	180	1,65%	1	0,01%
Cartório	105	0,96%	-	0,00%
Taxa de Implantação	90	0,83%		
Auditoria	76	0,70%	-	0,00%
Publicações	50	0,46%		
Taxa de escrituração	36	0,33%	-	0,00%
B3/Selic	13	0,12%		
Taxa Anbima	10	0,09%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	7	0,06%	-	0,00%
Total:	766	7,01%	1	0,01%
PL Médio	10.898		7.823	

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

i. Administração, custodiante, gestão, custódia e performance

A Classe pagará ao administrador, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração das cotas da Classe, 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, da Classe e de suas cotas, a Classe pagará ao administrador uma remuneração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) ("taxa de administração específica"); (ii) pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas, a Classe 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	0,3

(*) Valor por cotista representado em reais.

(iii) pelo serviço de gestão da carteira da Classe, será devido 1,82% (cento e oitenta e dois centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe ("taxa de gestão"); (iv) remuneração devida a título de taxa de administração em valor correspondente a R\$ 20 (vinte mil 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 da Classe, 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 pela Classe 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 Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 da Classe, 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 da Classe ainda não distribuído a título de amortização ou resgate de cotas pela Classe, bruto da taxa de performance;

VIC = Soma de todas as integralizações feitas na Classe, corrigidas pelo benchmark desde as respectivas datas de recebimento de cada integralização pela Classe;

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 da Classe, 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 pela Classe aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não pagou taxa de performance.

11 Atos societários

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 a 31 de dezembro de 2023 não houve alterações estatutárias.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

12 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe:

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.

13 Informações tributárias

A Classe, 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%.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 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%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e demonstrados abaixo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe:

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro	2024		2023	
			Resultado	Passivo	Resultado	Passivo
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração	180	15	1	1

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S 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.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

16 Demandas judiciais

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

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07