

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE  
COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

## LCP RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 59.158.574/0001-35

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº BR0N7HCTF004  
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS A NO BALCÃO B3: 5985125SA1  
CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº BR0N7HCTF012  
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS B NO BALCÃO B3: 5985125SB1

Tipo ANBIMA: Papel Híbrido

Segmento ANBIMA: Outros

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/040, em 30 de janeiro de 2025\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da  
Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("[Resolução CVM 160](#)").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do LCP RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.158.574/0001-35 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e a LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua General Mário Tourinho, nº 1805, sala 1406, Campina do Siqueira, CEP 80740-015, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.293, de 31 de outubro de 2022, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("[Anúncio de Início](#)"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 2.250.000 (dois milhões, duzentas e cinquenta mil) cotas da Subclasse A ("[Subclasse A](#)" e "[Cotas A](#)"); e (ii) 750.000 (setecentas e cinquenta mil) cotas da Subclasse B ("[Cotas B](#)" e "[Subclasse B](#)", e, quando referidas em conjunto com as Cotas A e Subclasse A, as "[Cotas](#)" e "[Subclasses](#)") todas nominativas e escriturais, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta) da 1ª (primeira) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da classe única do Fundo ("[Emissão](#)", "[Oferta A](#)" e "[Oferta B](#)" e quando referidos em conjunto, a "[Oferta](#)", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("[Preço de Emissão](#)"), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00\*

(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

\*observado que: (i) R\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais) é o montante inicial da Oferta A ("[Montante Inicial da Oferta A](#)"); e (ii) R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) é o montante inicial da Oferta B ("[Montante Inicial da Oferta B](#)") e quando referido em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o "[Montante Inicial da Oferta](#)", podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo, conforme versão vigente aprovada por meio do "[Instrumento Particular de Alteração do LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FII](#)" e no "[Instrumento Particular de Constituição do LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FII](#)", celebrado em 28 de janeiro de 2025 ("[Instrumento de Constituição do Fundo](#)").

### CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista <sup>(1)</sup> |
|-------------------|---------|------------------------------|
|-------------------|---------|------------------------------|

|   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM  | 30/01/2025 |
| 2 | Divulgação deste Anúncio de Início  | 30/01/2025 |
| 3 | Início das apresentações a potenciais Investidores                                      | 31/01/2025 |
| 4 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento                                | 06/02/2025 |
| 5 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento das Cotas da Subclasse B | 23/02/2025 |
|   | Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da Subclasse B                 | 24/02/2025 |
| 6 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento das Cotas da Subclasse A | 27/02/2025 |
|   | Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da Subclasse A                 | 28/02/2025 |
| 7 | Data da Liquidação da Oferta  | 07/03/2025 |
| 8 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento                                  | 28/07/2025 |

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

<sup>(2)</sup> Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

#### DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM, da Gestora e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora**

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar na opção desejada);

- **Coordenador Líder**

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar na opção desejada);

- **Gestora**

<https://lifecapitalpartners.com.br/compliance> (neste *website*, clicar na opção desejada);

- **CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, clicar na opção desejada); e

- **Fundos.NET, administrado pela B3**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

**As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.**

**Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Profissionais, em razão do público-alvo das Subclasses.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DE SEU ANEXO DESCRITIVO.**

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 30 de janeiro de 2025.

COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

