Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

LCP Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 59.196.234/0001-07)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 01 de abril de 2025 (início das atividades) até 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
LCP Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do LCP Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1 de abril (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, 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 da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2025, 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

www.pwc.com.br

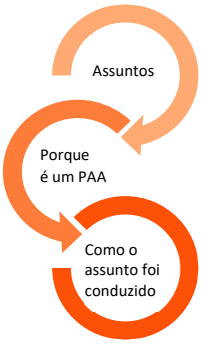
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

LCP Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração dos investimentos	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações da Classe são compostas, principalmente, por cotas de fundo de investimento. O administrador da Classe utiliza o correspondente extrato emitido pelo administrador do fundo investido para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundo. As aplicações em cotas de fundo são mensuradas considerando o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos da Classe. Verificamos a existência das aplicações em cotas de fundo investido, por meio do confronto com informações disponibilizadas pelo administrador do fundo investido. Efetuamos o confronto do valor utilizado para mensuração das aplicações em cotas de fundo com o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido. Obtivemos o relatório de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis do fundo investido e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esse fundo. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação com impacto relevante nas demonstrações financeiras da Classe.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe 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 continuidade das operações de uma classe é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma 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:

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

- 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 da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. 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 a Classe 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 essas 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 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.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

LCP Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 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.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2026.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 27 de fevereiro de 2026 | 21:35 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
F9E9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 59.196.234/0001-07

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Titulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

		2025	
Ativo	**Nota**	**Valores**	**% sobre o PL**
Circulante		**317.830**	**100,02%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**3**	**0,00%**
Disponibilidade	**4**	**3**	**0,00%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		3	0,00%
Títulos e Valores Mobiliários		**317.827**	**100,02%**
Cota de Fundos de Investimentos	**5**	**317.827**	**100,02%**
Cotas de Fundo Imobiliário		317.827	100,02%
Total do Ativo		**317.830**	**100,02%**
Passivo			
Circulante		**62**	**0,02%**
Valores a pagar		**62**	**0,02%**
Taxa de Administração		30	0,01%
Taxa B3/SELIC		22	0,01%
Taxa de Custódia		5	0,00%
Taxa de Escrituração		5	0,00%
Total do Passivo		**62**	**0,02%**
Patrimônio Líquido		**317.768**	**100,00%**
Cotas Subscritas e Integralizadas		304.947	95,97%
Lucros/Prejuízos Acumulados		31.717	9,98%
Distribuição de rendimentos		(18.884)	-5,94%
Custos relacionados à emissão de cotas		(12)	0,00%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**317.830**	**100,02%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 59.196.234/0001-07

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Titulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração de resultados

Período de 01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Cotas de fundos de investimento		**32.007**
Resultado com Rendimentos de cotas de fundo imobiliário		18.880
Resultado com cotas de fundo imobiliário		12.980
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		147
Despesas	**10**	**(290)**
Taxa B3/SELIC		(138)
Taxa de administração		(112)
Taxa de fiscalização CVM		(30)
Taxa ANBIMA		(10)
Resultado líquido do período		**31.717**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 59.196.234/0001-07

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Titulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/prejuízos acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 01 de abril de 2025		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		304.947	-	-	-	304.947
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(18.884)	(18.884)
Resultado líquido do exercício		-	31.717	-	-	31.717
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	(12)	-	(12)
Em 31 de dezembro de 2025		**304.947**	**31.717**	**(12)**	**(18.884)**	**317.768**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 59.196.234/0001-07

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Titulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundo de investimentos de renda fixa	147
Taxa de controladoria	(2)
Taxa de custódia	(12)
Consultoria	(13)
Taxa de Escrituração	(15)
Taxa de fiscalização CVM	(30)
Taxa de administração	(30)
Taxa B3/SELIC	(126)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(81)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição/Venda de cotas de Fundos Imobiliários	(304.847)
Rendimentos recebidos de cotas de Fundo Imobiliário	18.880
Caixa líquido das atividades de investimento	**(285.967)**
Integralização de cotas	304.947
Distribuição de rendimentos	(18.884)
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(12)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**286.051**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período / exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período / exercício	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

LCP Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 59.196.234/0001-07

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O LCP Renda Imobiliária Feeder Fundo de Investimento Imobiliário ("classe") foi constituído em 01 de abril de 2025 sob condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e com a Resolução CVM nº 175, conforme alterada.

A Classe tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas, no médio e no longo prazo, investindo em ativos alvo e, complementarmente, em ativos financeiros, conforme os percentuais de alocação descritos no regulamento da Classe.

A gestão e a administração da carteira da Classe competem respectivamente à LCP Gestora De Recursos Ltda (“Gestora”) e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

A Classe é destinada a Investidores Qualificados em geral, nos termos da Resolução CVM 30.

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.

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 imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resoluções CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 27 de fevereiro de 2026.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais políticas 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 depósitos e aplicações financeiras prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e que estejam sujeitos a risco insignificante de mudança de valor. Dessa forma, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

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

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

Ativos e passivos 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. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento, cotas de fundo de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175 cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

e) Provisões, ativos e passivos contingentes

A Classe ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data da posição financeira decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle da Classe. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

4 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 2025 estão assim representados:

	2025
Cotas de fundos de investimento renda fixa(i)	3
Total	**3**

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

(i.) Cotas de fundo de investimentos renda fixa

	2025		
	Quantidade	**Valor da cota**	**Valor de mercado**
OT Soberano Referenciado DI	0,8791	3.174,8354	3

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Fundo	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
LCP MASTER FII (a)	4.268.696	3.048.473	71,41%	317.827	FII

a. LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII – LCP Master FII

O LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Classe") foi constituído em 02 de abril de 2025 sob condomínio fechado e com prazo de duração de 5 anos, podendo ser prorrogado por mais 2 anos sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral de cotistas, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e com a Resolução CVM nº 175, conforme alterada.

A Classe tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas, no médio e no longo prazo, investindo em ativos alvo e, complementarmente, em ativos financeiros, conforme os percentuais de alocação descritos no regulamento da Classe.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, a critério da Administradora, conforme orientação da Gestora, e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”), aquisição de cotas de fundo de investimento em participações (“FIP”), que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, aquisição de cotas de outros FII; certificado de recebíveis imobiliários (“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 aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

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.

i. Fundo de Investimento Imobiliário – LCP MASTER FII

	2025
Saldo inicial	**-**
(+) Aquisição/ Venda de cotas de Fundos Imobiliários	304.847
(+/-) Resultado com cotas de fundo imobiliário	12.980
Saldo final	**317.827**

A gestão e a administração da carteira da Classe competem respectivamente à LCP Gestora De Recursos Ltda (“Gestora”) e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

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.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

b) Fatores de Risco

i. Riscos de crédito:
Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Ativo Alvo da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o Ativo Alvo e a Classe poderão enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Ativo Alvo e da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

ii. Riscos relacionados à liquidez:
Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

i. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade do Ativo Alvo da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

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.

Durante o período de 01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não realizou operações com derivativos.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

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 R$ 300.000 (trezentos milhões de reais) em cotas de série única.

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

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

No âmbito da 1ª emissão de cotas da Classe, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R$ 100,00 (cem reais) por cota, acrescida da taxa de distribuição primária prevista no respectivo ato de aprovação da oferta.

No período de 01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe integralizou 3.049.473 cotas no montante de R$ 304.947.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe reconheceu o montante de R$ 12 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	**-**
Taxa de Implantação	12
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**12**

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 período de 01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe não amortizou cotas.

iv. Resgate

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

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas da Classe poderão ser negociadas no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (FUNDOS21), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. Sem prejuízo, enquanto as Cotas não estiverem admitidas à negociação em mercado organizado, toda e qualquer transferência de Cotas a terceiros estará sujeita à: (a) observância do disposto neste Regulamento e nas leis e normas aplicáveis; e (b) especificamente para as Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, aprovação prévia pelo Gestor.

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.

	2025
Lucro líquido contábil	**31.717**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(12.473)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	143
Lucro conforme regime de caixa	**19.387**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	18.884
Rendimentos pagos do exercício atual (*)	2.511
Rendimentos pagos do exercício atual	
Percentual distribuído	**110%**

(*) O resultado caixa referente a dezembro de 2025, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em janeiro de 2026. Em razão do regime de competência adotado para fins de elaboração das demonstrações contábeis, referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2025, auditados.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Período de	Valor da cota	Rentabilidade (%)
01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	104,2042	10,40%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	LCP Gestora de Recursos LTDA.
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.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

10 Encargos do Fundo

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

	2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa B3/SELIC	138	0,04%
Taxa de administração	45	0,01%
Taxa de custódia	45	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01%
Taxa de escrituração	22	0,01%
Taxa ANBIMA	10	0,00%
Total	**290**	**0,08%**

i. Administração, custodiante, gestão, custódia e performance

Pela prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, tesouraria, controladoria, processamento, escrituração das Cotas, será devida ao Administrador, pela Classe, uma Taxa de Administração correspondente a (i) 0,12% a.a. (doze centésimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja inferior ou igual a R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais); ou (ii) 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja superior a R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), respeitado o mínimo mensal de R$ 6,50 (seis mil e quinhentos reais).

A Taxa de Administração será calculada e apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido.

Pela prestação dos serviços de constituição e estruturação da Classe, será devida ao Administrador, pela Classe, além da Taxa de Administração, uma taxa de estruturação única correspondente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a serem pagos, na data de pagamento da primeira Taxa de Administração.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

11 Atos societários

Período de 01 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 não houve alterações estatutárias.

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 1585, 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%.

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

De acordo com artigo 3º da Lei n° 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 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, 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%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e demonstrados abaixo, no período de 01 de abril de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe:

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro	2025	
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração	Resultado	Passivo

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

15 Valor justo

O fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do 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 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	31/12/2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	3	-	3
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	317.827	-	317.827
Total do ativo	**-**	**317.830**	**-**	**317.830**

Docusign Envelope ID: D5392C24-CE96-440C-B8B4-ADE37F5C995C

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

17 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