Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ nº 59.158.574/0001-35)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 2 de abril (início das atividades) até 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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 2 de abril (início das atividades) até 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 2 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 à 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

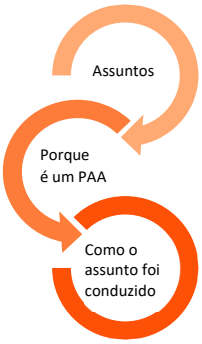
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(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
Mensuração e existência dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5(b))	
Conforme apresentado no balanço patrimonial a Classe possui aplicações em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. A administradora da Classe assegura a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência desses investimentos foram consideradas áreas de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários detidos pela Classe. Avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela administração da Classe no processo de mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando, quando aplicável, os dados de mercado, a evidência de existência de fatores de impairment e a existência de garantias concedidas, bem como reperformamos, em base de teste, os cálculos de precificação. Testamos, em base amostral, a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio do confronto das informações constantes na posição financeira da Classe com as informações do órgão custodiante.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração na mensuração e existência dessas aplicações da Classe são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração do investimento em quotas de companhias de capital fechado (Nota 5(a)) Adicionalmente, a Classe detém investimento relevante em quotas de companhias de capital fechado (“companhias investidas”), mensurados pelo método de equivalência patrimonial, deduzido da provisão para ajuste ao valor recuperável, quando aplicável. A administração avalia, anualmente, a existência de indicativos de redução do valor recuperável das companhias investidas por meio de laudos elaborados por avaliadores independentes ou através de transações recentes ocorridas entre partes independentes e em condições normais de mercado. Considerando a relevância do investimento em quotas de companhias de capital fechado em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração dessa aplicação foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, a mensuração do valor do investimento em quotas de companhias de capital fechado, considerando as diretrizes estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Realizamos os seguintes procedimentos de auditoria: (i) obtivemos o livro de registro e efetuamos procedimento de confirmação externa para corroborar a participação societária detida pela Classe nas companhias investidas; (ii) recalculamos o valor do investimento detido pela Classe, bem como o resultado de equivalência patrimonial apurado no período auditado; (iii) efetuamos, em base amostral, procedimentos substantivos nos imóveis registrados no estoque das companhias investidas a fim de corroborar a necessidade ou não do registro de uma provisão para ajuste ao valor recuperável; e (iv) obtivemos o relatório de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis das companhias investidas. Com base nessas informações, analisamos se houve alguma modificação nos relatórios dos auditores ou a existência de alguma informação com impacto relevante nas demonstrações financeiras da Classe. Consideramos que os procedimentos adotados pela administração quanto à mensuração do investimento companhias de capital fechado são consistentes e alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

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:

- 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.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

- 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: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(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 | 21:51 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: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

LCP RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 59.158.574/0001-35

(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		**303.109**	**72,07%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**42.013**	**9,99%**
Disponibilidade		**42.013**	**9,99%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		42.013	9,99%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5 (b)**	**260.346**	**61,90%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários		260.346	61,90%
Realização		**750**	**0,18%**
Adiantamento para futuro Aumento de Capital - AFAC		750	0,18%
Não Circulante		**118.129**	**28,09%**
Investimentos		**118.129**	**28,09%**
Quotas de Companhias de Capital Fechado	**5 (a)**	118.129	28,09%
Total do Ativo		**421.238**	**100,16%**
Passivo			
Circulante		**697**	**0,16%**
Valores a pagar		**697**	**0,16%**
Taxa de Administração		690	0,16%
Taxa de Escrituração		2	0,00%
Taxa B3/SELIC		5	0,00%
Total do Passivo		**697**	**0,16%**
Patrimônio Líquido		**420.541**	**100,00%**
Cotas Subscritas e Integralizadas		426.870	101,50%
Custos Relacionados a emissão de cotas		(16.337)	-3,88%
Distribuição de Rendimentos		(24.136)	-5,74%
Lucros/Prejuízos Acumulados		34.144	8,12%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**421.238**	**100,16%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

LCP RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 59.158.574/0001-35

(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 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**31.483**
Certificados de Recebíveis imobiliários - Juros		20.327
Resultado com Equivalência Patrimonial		7.919
Resultado com Certificados de Recebíveis imobiliários		2.701
Prêmio de Certificados de Recebíveis imobiliários		659
Manutenção de imóveis		(13)
Despesa com Laudo de avaliação		(110)
Cotas de fundos de investimento		**7.864**
Resultado com cotas de Fundos de Renda Fixa		7.864
Despesas	**10**	**(5.203)**
Taxa de gestão		(2.867)
Taxa de administração		(785)
Taxa de distribuição		(1.226)
Consultoria		(82)
Taxa B3/SELIC		(90)
Demais despesas		(153)
Resultado líquido do período		**34.144**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

LCP RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 59.158.574/0001-35

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/prejuízos acumulados	Custos relacionados a emissão de cotas	Distribuição de Rendimentos	Total
Em 01 de abril de 2025		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.a.i**	426.870	-	-	-	426.870
Resultado líquido do exercício		-	34.144	-	-	34.144
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.a.ii**	-	-	(16.337)	-	(16.337)
Distribuição de Rendimentos		-	-	-	(24.136)	(24.136)
Em 31 de dezembro de 2025		**426.870**	**34.144**	**(16.337)**	**(24.136)**	**420.541**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

LCP RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 59.158.574/0001-35

(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 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundo de investimento de renda fixa	7.864
Laudo de avaliação	(110)
Manutenção de imóveis	(13)
Taxa B3/SELIC	(85)
Consultoria	(82)
Taxa de administração	(558)
Demais despesas	(154)
Taxa de distribuição	(940)
Taxa de Gestão	(2.687)
Caixa líquido das atividades operacionais	**3.235**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Certificados de Recebíveis imobiliários - Juros	20.327
Certificados de Recebíveis imobiliários - Amortização	30.879
Aquisição/ venda Certificados de Recebíveis Imobiliários	(288.524)
Prêmio de Certificados de Recebíveis imobiliários	659
Aquisição/ aumento de capital de companhias de capital fechado	(110.960)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(347.619)**
Integralização de cotas	426.870
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(16.337)
Distribuição de Rendimentos	(24.136)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**386.397**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**42.013**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	42.013
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**42.013**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 59.158.574/0001-35

(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 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

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 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 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.

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 profissionais, 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.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

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 Resolução 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.

3 Principais políticas contábeis

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, 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.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

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:

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, certificado de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE 5 a classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

e) Investimento em companhias fechadas

Os Investimentos em sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são inicialmente reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição. Por ocasião do encerramento do exercício social da classe, elas são avaliadas pelo seu valor justo, utilizando como base o balanço patrimonial contábil das sociedades investidas, ajustado pelos efeitos decorrentes da avaliação ao valor justo das propriedades de investimento, bem como dos demais ativos e passivos de titularidade delas. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Para o período de 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025, apresentado para fins comparativos, os investimentos em ações ou cotas de sociedades para propósito específico, foram avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto, por meio do método de equivalência patrimonial considerando os ajustes necessários para uniformização de práticas contábeis da sociedade investida às práticas contábeis da classe, que representava o seu valor justo das ações de sociedade de propósito específico naquela data.
Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.
Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação da classe nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis da classe. A participação da classe no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período da classe e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

f) Provisões, ativos e passivos contingentes

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

- **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 o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- **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.

  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 contábeis, 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)	42.013
Total	**42.013**

(i.) Cotas de fundo de investimentos renda fixa

	2025		
	Quantidade	**Valor da cota**	**Valor de mercado**
OT Soberano Referenciado DI	13.235	3.174,8354	42.013

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Investimentos

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A classe detinha 100% de participação nas companhias Boulevard Premium 1 LTDA., Boulevard Premium 2 LTDA., Boulevard Premium 3 LTDA. e Boulevard Premium 4 LTDA., que possuem como objetivo compra, venda e permuta de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.

Em 02 de abril de 2025, a classe realizou movimentações relacionadas à aquisição de quotas de companhias de capital fechado. No primeiro momento, foi registrada a aquisição de participação societária no valor de R$ 40 (quarenta mil reais). Na sequência, foi contabilizado a primeira conversão de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC"), no montante de R$ 106.456 (cento e seis milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil reais). Posteriormente, em 13 de novembro de 2025, foi deliberado e efetivado a segunda conversão de AFAC no montante de R$ 3.114 (três milhões, cento e quatorze mil reais). Ao final do exercício social, foi reconhecido um resultado positivo de R$ 7.919 (sete milhões, novecentos e dezenove mil reais), apurado por meio do Método de Equivalência Patrimonial ("MEP"). Adicionalmente, foi realizada terceira a conversão parcial de AFAC, exclusivamente em favor da Boulevard Premium 4 LTDA, no montante de R$ 600 (seiscentos mil reais).

Em 31 de dezembro de 2025, a classe possuía os seguintes investimentos Sociedade de Propósito imobiliário:

Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações	Participação	Saldo
Boulevard Premium 1 LTDA	Equivalência patrimonial	24.845.000	100%	24.638
Boulevard Premium 2 LTDA	Equivalência patrimonial	29.075.000	100%	31.375
Boulevard Premium 3 LTDA	Equivalência patrimonial	28.490.000	100%	28.579
Boulevard Premium 4 LTDA	Equivalência patrimonial	27.800.000	100%	33.537
Total		**110.210.000**		**118.129**

Conforme análise do Administrador sobre os balanços intermediários das investidas, de março até novembro, das investidas do exercício de 2025, houve uma valorização total do investimento no valor de R$ 7.919 contabilizados no resultado da classe na rubrica "Resultado com equivalência patrimonial".

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

Segue abaixo a movimentação das Companhias investidas:

	Boulevard Premium 1	Boulevard Premium 2	Boulevard Premium 3	Boulevard Premium 4	Saldo
Saldo inicial em 02 de abril de 2025	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ações subscritas	10	10	10	10	40
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	24.835	29.065	28.480	27.790	110.170
Equivalência patrimonial	(207)	2.300	89	5.737	7.919
Saldo final em 31/12/2025	**24.638**	**31.375**	**28.579**	**33.537**	**118.129**

Saldo Inicial em 02 de abril de 2025	**-**
(+) Aquisição de cotas de companhias de capital fechado	40
(+) Conversão de AFAC	110.170
(+) Equivalência patrimonial	7.919
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**118.129**

b) Certificados de Recebíveis Imobiliários

A classe tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado.

Características de CRI

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

LCP Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 59.158.574/0001-35

(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 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) até 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

										2025	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa %a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qnt.**	**Valor Justo**
Canal Securitização	25H5085635	166 Emissão, 1ª Série	**IPCA + 13,00 %**	IPCA	(vi), (i), (xii), (ii), (xxiv) e (xv)	N/A	N/A	29/08/2025	22/08/2035	28.859	28.839
HABITASEC	25E3131393	83º Emissão 1 série	IPCA + 14,0000% a.a	IPCA	(xix) e (ii)	N/A	Não	05/05/2025	22/04/2045	27.0(	27.327
HABITASEC	25F7201183	88º Emissão 1 série	IPCA + 14,0000% a.a	IPCA	(xix), (viii), (ii) e (iv)	N/A	Não	06/06/2025	22/04/2050	21.960	22.250
TRAVESSIA SEC	24J4568654	56ª Emissão, 1ª Série	IPCA + 12,6800 %	IPCA	((v), (ii), (vi) e (xxiv)	N/a	Não	10/10/2024	22/09/2034	15.000	14.813
VIRGO SECURITIZACAO	25C2961457	266º Emissão, 1ª série	IPCA + 14,0000 %	IPCA	(xxiv), (i), (vi), (viii) e (ii)	N/A	Não	04/04/2025	19/02/2030	17.000	11.796
HABITASEC	25D1415700	85º Emissão 1 série	IPCA + 14,0000% a.a	IPCA	(xix), (viii), (ii) e (iv)	N/A	Não	29/04/2025	22/04/2045	10.000	10.036
VIRGO SECURITIZACAO	24I2603905	21º Emissão, 3ª série	IPCA + 12,00%	IPCA	(i), (vi), (ii), (xiv) e (xxvi)	N/A	Não	24/09/2024	20/05/2032	20.000	13.861
REIT SECURITIZADORA	25G2996839	12ª Emissão, 1ª Série	IPCA + 15,6500%	IPCA	(xix), (v),(xxiii) e (xv)	N/a	Sim **	03/07/2025	03/07/2035	9.000	8.334
HABITASEC	25H3263353	24º Emissão 1 série	**IPCA + 17,0110% a.a**	IPCA	(i), (xix), (iv), (ii) e (xxii)	N/A	Não	13/08/2025	15/04/2035	8.000	7.875
CANAL SEC	24K1806410	144 Emissão, 1ª Série	IPCA + 12% a.a.	IPCA	(xix),(i) e (v)	N/A	N/A	14/11/2024	21/11/2039	19.358	17.580
TRAVESSIA SEC	21D0736598	1ª Emissão, 47ª Série	PCA + 12,15% a.a	IPCA	(v),(xii),(ii),(vi) e (iv)	N/A	N/A	19/04/2021	18/11/2034	32.200	14.777
CANAL SEC	24H1753535	111 Emissão, 1ª Série	**IPCA + 12,89% a.a.**	IPCA	(i), (v), (xix), (xii), (xxii), (iv) e (xxv)	N/A	N/A	20/08/2024	20/08/2034	11.900	9.397
HABITASEC	24L3363983	4º Emissão 1 série	**CDI + 11,9900% a.a**	CDI	(vi),(i),(v),(xxv) e (xxii)	N/A	Não	19/12/2024	20/08/2030	28.301	28.470
VIRGO SECURITIZACAO	25C2960533	251º Emissão, 1ª série	12%	IPCA	(ii), (v), (vi), (i) e (xxiv)	N/A	Não	10/03/2025	19/03/2030	14.959	9.572
HABITASEC	25F8288064	24º Emissão 4 série	IPCA + 17,0100% a.a	IPCA	(i), (v), (xix), (ii), (xxii) e (iv)	N/A	Não	23/06/2025	15/04/2035	4.000	3.878
HABITASEC	23C1626751	24º Emissão 3 série	IPCA + 17,0000% a.a	IPCA	(i), (v), (xix), (ii), (xxii) e (iv)	N/A	Não	15/03/2023	15/10/2029	4.202	3.928

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

CANAL SEC	25F2384526	111 Emissão, 4ª Série	**IPCA + 13,01%**	IPCA	(i), (v), (xix), (xii), (xxii), (iv) e (xxv)	N/A	Não	13/06/2025	21/08/2034	3.100	2.964
CANAL SEC	24J2091347	113 Emissão, 1ª Série	**IPCA + 12% a.a.**	IPCA	(xix), (iv) e (xxv)	N/A	Não	04/10/2024	20/10/2049	3.000	2.846
VIRGO SECURITIZACAO	24I2603907	21º Emissão, 4ª série	IPCA + 12,00%	IPCA	(i), (vi), (ii), (xiv) e (xxvi)	N/A	Não	24/09/2024	20/05/2032	3.980	2.797
VIRGO SECURITIZACAO	22E0644702	21º Emissão, 2ª série	IPCA + 12,00%	IPCA	(i), (vi), (ii), (xiv) e (xxvi)	N/A	Não	10/05/2022	20/05/2032	9.500	4.101
TRAVESSIA SEC	24J4568840	56ª Emissão, 2ª Série	IPCA + 12,6800 %	IPCA	(i), (v), (ii), (vi) e (xxiv)	N/A	N/A	10/10/2024	22/10/2034	2.000	1.964
HABITASEC	23C1625918	24º Emissão 1 série	IPCA + 17,0000% a.a	IPCA	(i), (v), (xix), (xii), (xxii), (iv) e (xxv)	N/A	Não	15/03/2023	15/10/2029	9.873	4.272
VIRGO SECURITIZACAO	22E0644456	21º Emissão, 1ª série	**IPCA + 12,000 %**	IPCA	(xii), (v),(xix) e (xxiv)	N/A	Não	10/05/2022	20/05/2032	10.500	3.300
HABITASEC	23C1626118	24º Emissão 2 série	IPCA + 17,0000% a.a	IPCA	(i), (v), (xix), (xii), (xxii), (iv) e (xxv)	N/A	Não	15/03/2023	15/10/2029	4.165	2.860
TRAVESSIA SEC	25D3010635	51ª Emissão, 6ª Série	IPCA + 13,94% a.a.	IPCA	(xiv), (xxvi), (ii), (i), (viii), (iv), (xxv), (xxii) e (vi)	N/A	N/A	10/04/2025	22/12/2027	4.000	1.183
CANAL SEC	25D2069638	111 Emissão, 3ª Série	**IPCA + 13% a.a. / IPCA + 12% a.a. após T.V.O.**	IPCA	(xxvii),(xv),(i),(v),(xix),(xxii),(iv),(xxv) e (iv)	N/A	Não	07/04/2025	19/08/2034	1.000	930
TRAVESSIA SEC	25D3007548	51ª Emissão, 5ª Série	IPCA + 13,94% a.a.	IPCA	(xiv), (xxvi), (ii), (i), (viii), (iv), (xxv), (xxii) e (vi)	N/A	N/A	10/04/2025	22/11/2027	1.000	396
TOTAL										**323.857**	**260.346**

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

Garantias:	
(i)	Alienação Fiduciária de Quotas
(ii)	Avalista
(iii)	Hipoteca
(iv)	Fundo de Reserva
(v)	Alienação Fiduciária de imóveis
(vi)	Cessão Fiduciária de Direito Creditórios
(vii)	Apólices de Seguro
(viii)	Cessão Fiduciária de imóvel
(ix)	Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros
(x)	Alienação Fiduciária de Ações
(xi)	Cessão Fiduciária de Recebíveis
(xii)	Fiança
(xiii)	Fundo de Liquidez
(xiv)	Regime Fiduciário
(xv)	Coobrigação
(xvi)	Seguro patrimonial
(xvii)	Seguro perda de aluguel
(xviii)	Cessão Fiduciária de locação
(xix)	Cessão Fiduciária
(xx)	Cessão Fiduciária de Seguro
(xxi)	Cessão Fiduciária de garantia
(xxii)	Fundo de Obras
(xxiii)	Alienação Fiduciária
(xxiv)	Fundo
(xxv)	Fundo de Despesas
(xxvi)	Patrimônio Separado
(xxvii)	Contrato de cessão

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2025
Saldo inicial	**-**
(+) Aquisição/ Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	288.524
(-) Certificados de Recebíveis imobiliários - Amortização	(30.879)
(+) Resultado com Certificados de Recebíveis imobiliários	2.701
Saldo final	**260.346**

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

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.

b) Fatores de Risco

ii. 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 a Classe. 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.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

iii. 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.

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.

Período de 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

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 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, na 1ª emissão de cotas da classe, foram integralizadas 4.268.696 cotas no montante de R$ 426.870 (quatrocentos e vinte e seis milhões oitocentos e setenta mil reais).

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu o montante de R$ 16.337 (dezesseis milhões trezentos e trinta e sete reais) 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 XP	15.464
Advogados	481
Roadshow	362
Distribuição de cotas	30
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**16.337**

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.

A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas ainda as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas A e das Cotas B.

Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) Data de Pagamento da Amortização.

No período de 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 a classe não amortizou cotas

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

iv. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas da Classe admitido apenas nas apenas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração da respectiva subclasse; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da subclasse e/ou Classe, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último dia útil de existência da subclasse e/ou Classe.

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

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	**34.144**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(6.996)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	714
Lucro conforme regime de caixa	**27.862**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	24.136
Rendimentos a distribuir (*)	3.338
Percentual distribuído	**98,61%**

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

(*) 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.

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
Período de 02 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	98,5173	51,23%

(*) 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: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

10 Encargos

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 de gestão	2.867	0,68%
Taxa de distribuição	1.226	0,29%
Taxa de administração	427	0,10%
Taxa de custódia	168	0,04%
Taxa de Controladoria	168	0,04%
Advogados	96	0,02%
Taxa B3/SELIC	90	0,02%
Consultoria	82	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	41	0,01%
Taxa de escrituração	22	0,01%
Taxa ANBIMA	15	0,00%
Cartório	1	0,00%
Total	**5.203**	**1,23%**
Patrimônio líquido médio		**420.129**

i. Administração, custodiante, gestão, custódia e performance

A Classe está sujeita à taxa global de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 15 (quinze mil reais), incluída nesta a Taxa de Custódia.

A Taxa de Administração será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

Além da Taxa de Administração acima, a Administradora fará jus ao recebimento do montante de R$ 30 (trinta mil reais) a título de taxa de implantação.

Não será devida taxa de performance pelas Cotas A.

A Subclasse B está sujeita à taxa de performance de 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas B, sendo calculado através de 100% da variação do IPCA/IBGE + 10% ao ano.

A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido.
Independentemente do percentual mínimo indicado no item acima, o Custodiante fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 6,5 (seis mil e quinhentos reais), a título de Taxa Global, que inclui a Taxa de Custódia.
Adicionalmente à Taxa de Custódia, será devido ao Custodiante o montante mensal de R$ 2,5 (dois mil e quinhentos reais), a título de Taxa de Escrituração que será paga integralmente pela Administradora, observado que referido montante não está incluído no montante devido à título da Taxa de Administração.

11 Atos societários

Período de 02 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;

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

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%.

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.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e demonstrados abaixo, no período de 02 de abril (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	
LCP Gestora de recursos Ltda	Gestora	Taxa de Gestão	Resultado	-
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração	Resultado	Passivo

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.

Docusign Envelope ID: F77E5DBE-D6C3-40C5-83CE-59C89F243742

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	-	42.013	-	42.013
Certificados de recebíveis imobiliários	-	260.346	-	260.346
Ações de companhias fechadas	-	-	118.129	118.129
Total do ativo	**-**	**302.359**	**118.129**	**420.488**

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