Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

LCP Prefixado Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 61.922.643/0001-87)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 01 de setembro de 2025 (início das atividades) até 30 de junho de 2026 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do LCP Prefixado Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, 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 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, 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.

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

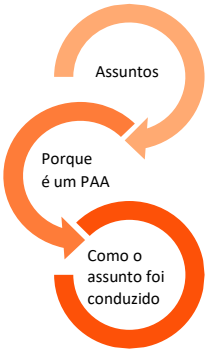
www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

LCP Prefixado Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(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. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	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:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

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: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

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, 22 de setembro 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: 22 de setembro de 2026 | 20:52 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: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

LCP Prefixado Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 61.922.643/0001-87

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

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2026

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

		2026	
	Nota	**Valores**	**% sobre o PL**
Ativo			
Circulante		**569.324**	**100,01%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**192**	**0,03%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		192	0,03%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**569.100**	**99,97%**
Cotas de Fundo Imobiliário		569.100	99,97%
Despesas Antecipadas		**32**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		31	0,01%
Taxa ANBIMA		1	0,00%
Total do Ativo		**569.324**	**100,01%**
Passivo			
Circulante		**72**	**0,01%**
Valores a pagar		**72**	**0,01%**
Taxa de Administração		13	0,00%
Taxa B3/SELIC		11	0,00%
Auditoria Externa		35	0,01%
Taxa de Custódia		13	0,00%
Total do Passivo		**72**	**0,01%**
Patrimônio Líquido	**8**	**569.252**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas	**8.a.i**	556.215	97,71%
Lucros acumulados	**8.a.ii**	65.065	11,43%
Distribuição de rendimentos	**8.a.ii**	(52.028)	-9,14%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**569.324**	**100,01%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

LCP Prefixado Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 61.922.643/0001-87

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

Demonstração de resultados

Período de 01 de setembro de 2025 (data de inícios das atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**64.913**
Resultado com cotas de fundo imobiliário		6.600
Resultado com rendimentos de cotas de fundo imobiliários		58.313
Cotas de fundos de investimento		**270**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		270
Despesas operacionais	**10**	**(118)**
Auditoria externa		(35)
Taxa B3/SELIC		(34)
Taxa de administração		(20)
Taxa de custódia		(10)
Taxa de controladoria		(10)
Taxa de fiscalização CVM		(9)
Resultado líquido do período		**65.065**
Quantidade de cotas		**5.625.000**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**11,57**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

LCP Prefixado Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 61.922.643/0001-87

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 01 de setembro de 2025 (data de inícios das atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 25 de julho de 2025	**8**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.a.i**	562.500	-	-	562.500
Amortização de principal	**8.a.ii**	(6.285)	-	-	(6.285)
Distribuição de rendimentos	**8.a.ii**	-	-	(52.028)	(52.028)
Resultado líquido do exercício		-	65.065	-	65.065
Em 30 de junho de 2026	**8**	**556.215**	**65.065**	**(52.028)**	**569.252**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

LCP Prefixado Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 61.922.643/0001-87

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 01 de setembro de 2025 (data de inícios das atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundo	270
Taxa de administração	(7)
Taxa de custódia	3
Taxa de fiscalização CVM	(40)
Taxa B3/SELIC	(23)
Taxa ANBIMA	(1)
Consultoria	(10)
Caixa líquido das atividades operacionais	**192**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação em Cotas de Fundo Imobiliário	(562.500)
Rendimentos de cotas de fundo imobiliários	58.313
Caixa líquido das atividades de investimento	**(504.187)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	562.500
Amortização de principal	(6.285)
Distribuição de rendimentos	(52.028)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**504.187**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**192**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	192
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**192**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

LCP Prefixado Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 61.922.643/0001-87

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O LCP Prefixado Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") foi constituído em 25 de julho de 2025 sob condomínio fechado e classe única de cotas, tendo iniciado suas atividades em 1º de setembro de 2025. A Classe possui 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 da 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 de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do LCP PREFIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII inscrito no CNPJ sob o nº 61.918.522/0001-61 (“Classe Investida”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”).

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 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. A classe adota regime de responsabilidade limitada, nos termos do regulamento e da legislação aplicável, de modo que a responsabilidade dos cotistas está restrita ao valor por eles subscrito, não havendo solidariedade ou coobrigação entre os cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido da classe se tornar negativo, a administradora deverá adotar os procedimentos previstos no regulamento, incluindo a elaboração de plano de resolução e a convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as medidas cabíveis, que podem incluir, dentre outras alternativas, eventual aporte de recursos.

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

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, em conformidade com as normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, e suas alterações posteriores, bem como as disposições aplicáveis da Resolução CVM n° 175 e de seu Anexo Normativo III.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 22 de setembro de 2026.

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

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

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) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

e) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela classe, tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

f) 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:

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 Resolução CVM n° 175 cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

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 30 de junho de 2026 estão assim representados:

	2026
Cotas de fundos de investimento renda fixa(i)	192
Total	**192**

(i.) Cotas de fundo de investimento renda fixa

	2026		
	Quantidade	**Valor da cota**	**Valor de mercado**
OT Soberano Referenciado DI	56,64	3.388,9393	192

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Fundo	Quantidade emitida	Quantidade detida	de Participação	Valor de Mercado	Tipo
LCP PREFIXADO MASTER FII	7.500.000	5.625.000	75,00%	569.100	FII

i. Fundo de Investimento Imobiliário – LCP MASTER FII

	2026
Saldo inicial	**-**
(+) Aquisição/ Venda de cotas de Fundos Imobiliários	562.500
(+/-) Resultado com cotas de fundo imobiliário	6.600
Saldo final	**569.100**

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

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.

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,

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

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. 24 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.

iii. Riscos relacionados à rentabilidade da Classe:

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos, diretos ou indiretos, inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis do Ativo Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer imóveis do Ativo Alvo da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

Durante o período de 01 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

A Classe será inicialmente formada por cotas em única subclasse. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas.

No âmbito da primeira emissão de Cotas, foram inicialmente ofertadas, 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) Cotas, em série única, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais). A oferta previu a possibilidade de lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

As Cotas foram objetos de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação.

No período de 01 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, foram integralizadas 5.625.000 (cinco milhões, seiscentas e vinte e cinco mil) cotas no montante de R$ 562.500.

ii. Amortização

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.

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

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 01 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe amortizou cotas no montante de R$ 6.285 e distribuiu rendimentos no montante de R$ 52.028, conforme apresentado na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido.

iii. Resgate

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

iv. 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 pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da 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.

v. 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.

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

	2026
Lucro líquido contábil	**65.065**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(12.885)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	(68)
Lucro conforme regime de caixa	**52.112**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	52.028
Percentual distribuído	**99,84%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período de 01 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026 leva em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período de 01 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026.

vi. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Período de	Valor da cota	Rentabilidade (%)
01 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026	101,2003	11,57%

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: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

10 Encargos do Fundo

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

	2026	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Auditoria externa	35	0,01%
Taxa B3/SELIC	34	0,01%
Taxa de administração	20	0,00%
Taxa de custódia	10	0,00%
Taxa de controladoria	10	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	9	0,00%
Total	**118**	**0,02%**
Patrimônio líquido médio		**568.335**

i. Administração, custodiante, gestão, custódia e performance

Pela prestação de serviços de administração da Classe, será devida uma remuneração fixa mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

A remuneração aqui prevista é devida exclusivamente à Administradora, não sendo devido qualquer valor, no âmbito deste Fundo, a título de gestão.

O Custodiante fará jus a uma remuneração mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), a título de Taxa de Custódia.

A Classe não fará jus a taxa de performance.

A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

11 Atos societários

Em 12 de maio de 2026, através do instrumento particular de alteração do regulamento, foi deliberado o ajuste no item "D. Taxas e outros Encargos", para refletir as taxas de administração e custódia, cobradas no âmbito deste Fundo Feeder.

Em 17 de março de 2026, através do instrumento particular de alteração do regulamento, foi deliberada a alteração de algumas disposições do Capítulo denominado "Taxas e outros Encargos", disposto no Anexo I da Classe do Regulamento.

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 a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

13 Informações tributárias

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, com a redação dada pela Lei nº 14.754/2023, 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 do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitados pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com a Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com no mínimo 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha 10% ou mais 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 as disposições vigentes e regulamentações da Receita Federal do Brasil (Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023), os rendimentos de cotas detidas por cotistas não residentes no País sujeitam-se à alíquota de 20% caso estejam localizados em país ou dependência com tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Para os demais cotistas não residentes no País, aplica-se a alíquota de 15% ou a isenção tributária no caso do preenchimento dos mesmos requisitos legais aplicáveis aos residentes no País.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), de 12 de dezembro de 2023, que alterou o regime de tributação periódica (“come-cotas”) de fundos de investimento fechados, os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) enquadrados nos termos da Lei nº 8.668/1993 permanecem expressamente excluídos da incidência periódica do Imposto de Renda Retido na Fonte nos meses de maio e novembro, mantendo-se a tributação do imposto de renda no momento da distribuição de rendimentos ou na alienação/resgate de cotas.

Docusign Envelope ID: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

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 setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe:

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro	2026	
			Resultado	20
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração	Passivo	13

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: 2BD6A478-8D59-868B-80C6-8D34AD6BA1B4

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

	30/06/2026			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	192	-	192
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	569.100	-	569.100
Total do ativo	**-**	**569.292**	**-**	**569.292**

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 do auditor 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