Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

LCP Prefixado Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 61.918.522/0001-61)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 2 de setembro (início das atividades) de 2025 até 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
LCP Prefixado Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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 Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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 2 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 2 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.

www.pwc.com.br

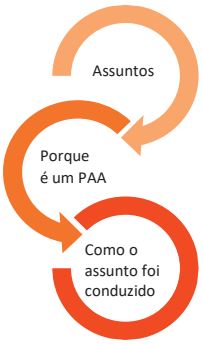
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

LCP Prefixado Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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
Mensuração e existência dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5(b))	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários. O administrador da Classe assegura a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de conciliações com as informações dos órgãos custodiantes. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. 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 dessas aplicações 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 investimentos da Classe. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação, avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela administração da Classe no processo de avaliação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando os dados de mercado, quando aplicável, a evidência de existência de fatores de “impairment”, a existência de garantias concedidas, bem como reperformamos os cálculos de precificação. 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.

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido 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: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

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.

- 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.

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

- 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.

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, 23 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: 23 de setembro de 2026 | 14:27 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
...5EDF354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

LCP PREFIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.918.522/0001-61

(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		**475.455**	**66,86%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**7.781**	**1,09%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		7.781	1,09%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**5**	**455.517**	**64,06%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	**5.b**	389.720	54,81%
Cotas de Fundo Imobiliário	**5.c**	65.797	9,25%
Realização	**5.a**	**12.110**	**1,70%**
Adiantamento para futuro Aumento de Capital - AFAC		12.110	1,70%
Despesas Antecipadas		**47**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		44	0,01%
Taxa ANBIMA		3	0,00%
Não Circulante		**239.560**	**33,69%**
Investimentos	**5.a**	**239.560**	**33,69%**
Cotas de Companhia de Capital Fechado		239.560	33,69%
Total do Ativo		**715.015**	**100,55%**
Passivo			
Circulante		**3.947**	**0,56%**
Valores a pagar		**3.947**	**0,56%**
Créditos a Identificar - Redução de Capital		2.700	0,38%
Taxa de Administração		1.154	0,16%
Auditoria Externa		75	0,01%
Taxa B3/SELIC		18	0,01%
Total do Passivo		**3.947**	**0,56%**
Patrimônio Líquido	**8**	**711.068**	**99,99%**
Integralização de cotas		743.716	104,59%
Distribuição de rendimentos		(52.029)	(7,32%)
Resultado líquido do período		50.674	7,13%
Custos relacionados à emissão de cotas		(31.293)	(4,40%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**715.015**	**100,55%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

LCP PREFIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.918.522/0001-61

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

Demonstração do resultado

Período de 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5.b**	**30.528**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		1.534
Recebimento de Juros com certificados de recebíveis imobiliários		28.070
Prêmio com certificados de recebíveis imobiliários		924
Resultado títulos de renda variável	**5.a**	**10.158**
Resultado com equivalência patrimonial		10.158
Cotas de fundos de investimento		**20.028**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		20.637
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário		(632)
Resultado com cotas de fundo em direitos creditórios		23
Despesas operacionais	**10**	**(10.040)**
Taxa de administração		(8.755)
Taxa B3/SELIC		(491)
Consultoria		(399)
Auditoria externa		(75)
Demais despesas		(320)
Resultado líquido do período		**50.674**
Quantidade de cotas		7.500.000
Resultado líquido por cota (em Reais)		**6,76**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

LCP PREFIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.918.522/0001-61

(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 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 02 de setembro de 2025		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.i**	750.000	-	-	-	750.000
Amortização de principal	**8.iii**	(6.284)	-	-	-	(6.284)
Distribuição de rendimentos	**8.vi**	-	-	-	(52.029)	(52.029)
Resultado líquido do período		-	50.674	-	-	50.674
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.ii**	-	-	(31.293)	-	(31.293)
Em 30 de junho de 2026	**8**	**743.716**	**50.674**	**(31.293)**	**(52.029)**	**711.068**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

LCP PREFIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.918.522/0001-61

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 02 de setembro de 2025 (data de início 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	20.637
Taxa de administração	(7.695)
Taxa de custódia	(84)
Taxa de fiscalização CVM	(57)
Taxa B3/SELIC	(473)
Taxa ANBIMA	(48)
Consultoria	(411)
Taxa de controladoria	(62)
Taxa de escrituração	(10)
Valores recebidos	2.700
Caixa líquido das atividades operacionais	**14.497**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de Cotas de Fundos Imobiliários	(66.429)
Aquisição de ações de companhia de capital fechado	(50)
Adiantamento para futuro Aumento de Capital - AFAC	(249.188)
Aquisição/ Venda de Fundos de investimento em Direito Creditório	23
Aquisição/ Venda de Certificados de recebíveis imobiliários	(401.817)
Dividendos de companhias Investidas	7.726
Amortização CRI	13.631
Prêmio CRI	924
Juros com CRI	28.070
Caixa líquido das atividades de investimento	**(667.110)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	750.000
Distribuição de rendimentos	(52.029)
Amortização de principal	(6.284)
Custos relacionados à emissão de cotas	(31.293)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**660.394**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**7.781**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	7.781
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**7.781**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

LCP PREFIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 61.918.522/0001-61

(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 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O LCP Prefixado Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada ("Classe") foi constituído em 25 de julho de 2025, tendo iniciado suas atividades em 02 de setembro 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 da Comissão de Valores Mobiliários ("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 (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), (b) 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, (c) aquisição de cotas de outros FII; (d) 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 (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 ("Ativos-Alvo").

A Classe é destinada a Investidores qualificados.

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").

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: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A 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 23 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, 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)

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

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 do Fundo 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 e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas 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, principalmente, por, certificado de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está detalhada na NE 5. A classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

g) Investimento em companhias fechadas

Os investimentos em companhia de capital fechado, 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

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

do período da investida é reconhecida no resultado do período da classe e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos na classe, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento na classe.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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)**	7.781
Total	**7.781**

(i.) Cotas de fundo de investimentos renda fixa

	2026		
	Quantidade	**Valor da cota**	**Valor de mercado**
OT Soberano Referenciado DI	2.295	3.388,9392	7.781

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Investimentos

i. **Descrição das características dos ativos imobiliários**

A classe detinha 100% de participação nas companhias LCP LPRE I Empreendimentos e Participações Ltda., LCP LPRE II Empreendimentos e Participações Ltda., LCP LPRE III Empreendimentos e Participações Ltda., LCP LPRE IV Empreendimentos e Participações Ltda. e LCP LPRE V Empreendimentos e Participações Ltda., que possuem como objetivo compra, venda e permuta de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

LCP PREFIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 61.918.522/0001-61

(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 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 02 de setembro 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$ 50 (cinquenta mil reais). Na sequência, foi contabilizada conversão de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC"), no montante de R$ 237.079 (duzentos e trinta e sete milhões e setenta e nove mil reais), e em 30 de junho de 2026, ao final do exercício social, foi reconhecido um resultado positivo de R$ 10.158 (dez milhões, cento e cinquenta e oito mil reais), apurado por meio do Método de Equivalência Patrimonial ("MEP"), conforme apresentado na linha de "Resultado com equivalência patrimonial" na Demonstração do Resultado.

Em 30 de junho de 2026, a classe possuía os seguintes investimentos Sociedade de Propósito imobiliário:

Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de quotas	Participação	Saldo
LPRE I	Equivalência patrimonial	41.903.738	100%	44.771
LPRE II	Equivalência patrimonial	41.903.738	100%	43.210
LPRE III	Equivalência patrimonial	34.363.359	100%	35.010
LPRE IV	Equivalência patrimonial	54.923.397	100%	54.914
LPRE V	Equivalência patrimonial	54.913.558	100%	61.655
	Total	**228.007.790**		**239.560**

Conforme análise do Administrador sobre os balanços intermediários das investidas referentes a maio de 2026, das investidas do exercício de 2026, houve uma valorização total do investimento no valor de R$ 10.158 contabilizados no resultado da classe na rubrica "Resultado com equivalência patrimonial".

Até a presente data, a Administradora não obteve acesso às demonstrações contábeis auditadas. Ademais, não foram identificados eventos relevantes após o período de nossas análises para o cálculo da equivalência patrimonial.

Segue abaixo a movimentação das Companhias investidas:

	LPRE I	LPRE II	LPRE III	LPRE IV	LPRE V	Saldo
Saldo inicial em 02 de setembro de 2025	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**
Ações subscritas	10	10	10	10	10	**50**
(-) Dividendos	(2.372)	(5.355)	-	-	-	**(7.727)**
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	44.265	41.894	34.353	54.913	61.654	**227.958**
Equivalência patrimonial	2.868	6.661	647	(9)	(9)	**10.158**
Saldo final em 30 de junho de 2026	**44.771**	**43.210**	**35.010**	**54.914**	**61.655**	**239.560**

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

Saldo Inicial em 02 de setembro de 2025	**-**
(+) Aquisição de quotas de companhias de capital fechado	50
(-) Dividendos	(7.727)
(+) Conversão de AFAC	237.079
(+) Equivalência patrimonial	10.158
Saldo em 30 de junho de 2026	**239.560**

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 empreendimentos 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: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

LCP PREFIXADO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.918.522/0001-61

(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 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) até 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando especificado

										2026	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa %a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qnt.**	**Valor Justo**
HABITASEC	25K3419968	Série 001 104ª Emissão	IPCA + 14,00000000%	IPCA	(ii), (xxviii), (vi), (iv), (xxix), (xxx)	N/A	Não	21/11/2025	24/10/2048	46.000	45.875
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	42.000	39.068
HABITASEC	25K3493414	Série 001 109ª Emissão	IPCA + 14,00000000%	IPCA	(vi), (i), (ii), (iv), (xxix) e (xxx)	N/A	Não	21/11/2025	24/07/2047	33.000	32.750
HABITASEC	25J3111372	Série 001 84ª Emissão	IPCA + 14,00%	IPCA	(vi), (x), (iv), (ii)	N/A	Não	10/10/2025	17/06/2047	25.465	25.993
HABITASEC	26E2786908	Série 001 115ª Emissão	IPCA + 14,00000000%	IPCA	(vi), (xxviii), (ii)	N/A	Não	05/05/2026	10/05/2046	20.000	20.058
LVCPSEC	25L3689636	Série 001 60ª Emissão	IPCA + 14,50000000% a.a	IPCA	(vi), (i), (ii), (iv), (xxix) e (xxx)	N/A	Não	18/12/2025	20/12/2045	20.000	19.879
CANAL SEC	26C5166713	Série 001 169ª Emissão	IPCA + 12,50000000%	IPCA	(xxviii), (i), (vi),(ii), (xiii), (xxix)	N/A	Não	19/03/2026	22/02/2036	20.000	19.446
CANAL SEC	25J4332873	168 Emissão, 2ª Série	IPCA + 13.0100%	IPCA	(vi), (i), (xii), (xv) e (xxiv)	N/A	Não	24/10/2025	24/10/2045	18.202	18.034
LVCPSEC	25L3700856	Série 002 60ª Emissão	IPCA + 14,50000000%	IPCA	(i), (xxviii),(ii), (vi) e (xxiv)	N/A	Não	18/12/2025	20/01/2046	17.392	17.198
HABITASEC	25K3783044	Série 013 4ª Emissão	100% do CDI + 12,49000000% a.a.	CDI	(ii), (vi), (i), (i) e (xxviii)	N/A	Não	24/11/2025	19/08/2030	18.857	16.936
CANAL SEC	25K3017244	167 Emissão, 1ª Série	IPCA + 12.5000%	IPCA	(vi), (i), (ii), (xxiv) e (xv)	N/A	Não	21/11/2025	22/08/2042	16.000	15.597
HABITASEC	24L3363976	Série 011 4ª Emissão	100% do CDI + 12,00000000%	CDI	(ii), (vi), (xxviii) e (i)	N/A	Não	19/12/2024	20/08/2030	14.000	14.081
REIT SECURITIZADORA	25G2998909	12 Emissão, 2ª Série	IPCA + 12,0000%	IPCA	(xii), (xix), (xxviii), (xv)	N/A	Não	03/07/2025	03/07/2035	12.411	12.232
CANAL SEC	25H5085654	160 Emissão, 2ª Série	IPCA + 13.0100%	IPCA	(vi), (i), (xii), (ii), (xxiv) e (xv)	N/A	Não	29/08/2025	22/08/2035	11.147	10.965
LVCPSEC	26C5030200	Série 001 66ª Emissão	PRE + 13,50000000%		(ii),(xxviii),(vi),(vi),(iv),(xxx),(xxix)	N/A	Não	24/03/2026	24/03/2036	10.100.000	9.789
LVCPSEC	26C2651981	Série 001 69ª Emissão	IPCA + 18,00000000%	IPCA	-	N/A	Não	05/03/2026	26/02/2036	9.761	9.680
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	11.000	8.858
VIRGO SECURITIZACAO	25C2961458	251 Emissão, 3ª Série	IPCA + 12%	IPCA	(i), (xxviii),(ii), (vi) e (xxiv)	N/A	Não	13/10/2025	19/03/2030	11.113	8.855
HABITASEC	24L3363983	4ª Emissão 1 série	CDI + 11,9900% a.a	CDI	(vi),(i),(v),(xxv) e (xxii)	N/A	Não	19/12/2024	20/08/2030	7.699	7.743

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

CANAL SEC	25J4332794	168 Emissão, 1ª Série	IPCA + 13.0000%	IPCA	(vi), (i), (xii), (xv) e (xxiv)	N/A	Não	24/10/2025	20/11/2045	7.751	7.675
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	6.223	5.594
CANAL SEC	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	5.500	5.410
TRAVESSIA SEC	24J4570013	56 Emissão, 3ª Série	IPCA + 12.6800%	IPCA	(i), (xxviii),(ii), (vi) e (xxiv)	N/A	Não	10/10/2024	22/11/2034	5.000	4.935
HABITASEC	22H1667508	4 Emissão, 6ª Série	CDI + 12.5%	CDI	(i), (xxviii),(ii) e (vi)	N/A	Não	22/08/2022	20/08/2030	5.700	4.722
TRAVESSIA SEC	24J4570318	56 Emissão, 4ª Série	IPCA + 12.68%	IPCA	(i), (xxviii),(ii), (vi) e (xxiv)	N/A	Não	10/10/2024	22/12/2034	4.000	3.967
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	2.700	2.626
VIRGO SECURITIZACAO	25C2961457	266ª Emissão, 1ª série	IPCA + 14,0000 %	IPCA	(xxiv), (i), (vi), (viii) e (ii)	N/A	Não	04/04/2025	19/02/2030	3.000	1.455
TRAVESSIA SEC	24J4570321	56 Emissão, 5ª Série	IPCA + 20%	IPCA	(i), (xxviii),(ii), (vi) e (xxiv)	N/A	Não	10/10/2024	22/09/2034	300	299
										10.494.221	**389.720**

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

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:

	2026
Saldo inicial	**-**
(+) Aquisição/ Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	401.817
(-) Certificados de Recebíveis imobiliários - Amortização	(13.631)
(+) Resultado com Certificados de Recebíveis imobiliários	1.534
Saldo final	**389.720**

(i) Os Certificados de Recebíveis Imobiliários pagaram juros e prêmio no montante de R$ 28.070 e R$ 924, respectivamente, conforme representado na “demonstração de resultado do exercício”.

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

c) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Nome	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor justo
Belvedere Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	2.011.600	600.000	29,83%	60.000
BGR Cidade Jardim Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	1.373.335	64.286	4,68%	5.797
Total		**664.286**		**65.797**

Segue abaixo a movimentação das cotas de FII:

	2026
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de Cotas de Fundo Imobiliário	66.429
(+) Resultado com Cotas de Fundo Imobiliário	(632)
Saldo final	**65.797**

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, é segregado entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

b) Fatores de Risco

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização Risco de Crédito:
O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Riscos de Liquidez
As Classes de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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.

Risco de concentração da carteira da Classe
A Classe destinará os recursos captados para a aquisição de Imóveis, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

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

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

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 setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe não realizou transações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio da Classe será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste regulamento referente à emissão de cotas.

No âmbito da primeira emissão de Cotas, foram inicialmente ofertadas para a Subclasse A, 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) Cotas A, 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). E para a primeira emissão de Cotas da Subclasse B, foram inicialmente ofertadas, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas B, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota B, totalizando, inicialmente, R$ 150.000.000,00 (cento 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 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, foram integralizadas 7.500.000 (sete milhões e quinhentos mil) cotas no montante de R$ 750.000.

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu o montante de R$ 31.293 (trinta e um milhões, duzentos e noventa e três mil 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	30.129
Taxa de Fiscalização CVM	409
Advogados	394
Roadshow	263
ANBIMA	77
Publicações	10
Taxa de estruturação	6
Taxa de implantação	5
Saldo final em 30 de junho de 2026	**31.293**

iii. 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, observadas ainda as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas A e das Cotas B.

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.

No período de 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026 a classe amortizou cotas no montante de R$ 6.284

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

iv. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas da Classe será admitido apenas nas 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, Classe e/ou do Fundo, 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 compõem a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2026
Lucro líquido contábil	**50.674**
(+/-) Equivalência patrimonial	(10.158)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	11.350
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	1.852
Lucro conforme regime de caixa	**53.718**
Total dos rendimentos distribuídos no período **(i)**	52.029
Percentual distribuído	**96,86%**

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período de 2 de setembro de 2025 até 30 de junho de 2026, levam 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.

vii. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Subclasse A

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (**)
Período de 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026	101,1734	10,42%

Subclasse B

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (**)
Período de 02 de setembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026	75,7164	(7,59%)

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição e dos custos relacionados à emissão de cotas.

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: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

10 Encargos

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**
Taxa de gestão	5.049	0,73%
Taxa de distribuição	2.200	0,26%
Taxa de administração	1.505	0,21%
Taxa B3/SELIC	491	0,07%
Advogados	399	0,05%
Taxa de custódia	131	0,02%
Taxa de controladoria	131	0,02%
Auditoria externa	75	0,01%
Taxa ANBIMA	45	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,00%
Total	**10.040**	**1,38%**
Patrimônio líquido médio		**728.428**

i. Administração, custodiante, gestão, custódia e performance

A Classe está sujeita à taxa global de 1,44% (um inteiro e quarenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração") e à Gestora ("Taxa de Gestão").

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos 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: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

Além da Taxa de Administração acima, a Administradora fará jus ao recebimento do montante de R$20.000,00 (vinte e mil reais) a título de taxa de implantação.

A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% 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$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), a título de Taxa Global, que inclui a Taxa de Custódia.

Não será devida taxa de performance pelas Cotas A. Para as cotas da Subclasses B será devida taxa de performance, correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas B (Benchmark: 15,50% ao ano), considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas B, desde a data da respectiva integralização, a ser paga semestralmente, até o último dia útil do semestre subsequente, pelo método ativo (“Taxa de Performance”).

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

11 Atos societários

Em 20 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.

Em 12 de maio de 2026 foi deliberado através do instrumento particular de alteração do regulamento o ajuste do item “D. Taxas e outros Encargos”, para refletir as taxas de administração e custódia, cobradas no âmbito da Classe e ajustar o segmento ANBIMA, de “Papel Híbrido Gestão Ativa” para “Multiestratégia Gestão Ativa”, para alinhamento às regras ANBIMA. O regulamento passou a vigorar na abertura do dia 12 de maio de 2026.

Conforme Assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 15 de outubro de 2025 houve a seguinte deliberação: (i) aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do FII, na forma prevista no Regulamento, de ativos imobiliários que se enquadrem como Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento).

Conforme Assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 24 de junho de 2026 houve as seguintes deliberações: Alterar a redação do item “VII.” no capítulo “F. Integralizações, Amortização, Resgate”, integrante do Anexo I do Regulamento do Fundo, para refletir a decisão da Gestora na solicitação de amortização extraordinária, Complementar a redação do item “I” do

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

capítulo "C. Taxas e Outros Encargos Específicos das Cotas Subclasse B", integrante do "L. Apêndice B" do Regulamento, para prever o pagamento da taxa de performance à gestora até o último dia útil do semestre subsequente Incluir os itens "xxviii" e "xxix" no Quadro "E. Encargos do Fundo" do Regulamento, para prever, como encargos do Fundo, as despesas ordinárias e despesas relacionadas à distribuição de cotas de fundos de investimento que prevejam em sua política de investimentos a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco) por cento do patrimônio líquido do respectivo fundo, quando a distribuição de cotas for destinada ao investimento desta classe.

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 Instrução ICVM 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 Instrução ICVM 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 Instrução ICVM 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.

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

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

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° 11.033/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

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

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e demonstrados abaixo, no período de 02 de setembro (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	
LCP Gestora de Recursos Ltda	Gestora	Taxa de Gestão	Resultado	5.049
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração	Resultado	1.505

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

15 Valor justo

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

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

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

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

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

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

	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	-	7.781	-	7.781
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	65.797	-	65.797
Certificados de recebíveis imobiliários	-	389.720	-	389.720
Cotas de companhias fechadas	-	239.560	-	239.560
Total do ativo	**-**	**702.858**	**-**	**702.858**

Docusign Envelope ID: BE9CFA82-191D-8BAF-822E-C529C0878C52

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