

LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 55.089.373/0001-72

[Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda – CNPJ nº 22.610.500/0001-88]

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 261KL-003-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas às demonstrações contábeis para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administração do

LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, 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 às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Terrenos e imóveis mantidos para venda

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Estoque”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme Nota Explicativa nº 5, o Fundo mantém investimento em terrenos e imóveis destinados à venda, no montante de R\$ 11.604 mil, correspondente a 74,22% do seu patrimônio líquido. A Administradora avalia anualmente o menor entre o custo e o valor recuperável baseando-se em laudo de avaliação. Em nosso julgamento, consideramos a avaliação do valor recuperável, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** avaliação dos contratos de compra e venda dos ativos; **(iii)** análise das matrículas atualizadas; **(iv)** envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas para revisão do laudo econômico dos imóveis e terrenos. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; **(b)** avaliação da perda por redução ao valor recuperável; e **(c)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método comparativo de dado de mercado; **(v)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a reconhecimento e mensuração do valor recuperável de terrenos e imóveis e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte da 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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício 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.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC RJ 109.628/O-0

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	4.098	26,21	952	10,56
Caixa e equivalentes de caixa	847	5,42	952	10,56
Cotas de fundos de investimento	847	5,42	952	10,56
Beyond Soberano Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Renda Fixa Referenciado D	847	5,42	952	10,56
Outros valores e bens	3.251	20,79	-	-
Outros valores a receber	3.251	20,79	-	-
Outros créditos	3.251	20,79	-	-
Não circulante	11.604	74,22	11.604	128,73
Ativos de natureza imobiliária	11.604	74,22	11.604	128,73
Terrenos e Imóveis	11.604	74,22	11.604	128,73
Terrenos mantidos para venda	6.701	42,86	6.701	74,34
Imóveis mantidos para venda	4.903	31,36	4.903	54,39
Total do ativo	15.702	100,43	12.556	139,29
Passivo				
Circulante	68	0,43	3.538	39,26
Valores a pagar	68	0,43	3.538	39,26
Serviços de auditoria	24	0,15	8	0,09
Taxa de gestão (*)	23	0,15	-	-
Taxa de administração (*)	19	0,12	15	0,16
Taxa de escrituração	2	0,01	2	0,02
Demais valores a pagar - Imóveis	-	-	3.421	37,96
Custo de oferta	-	-	92	1,03
Não circulante	-	-	3	0,03
Valores a pagar	-	-	3	0,03
Demais valores a pagar	-	-	3	0,03
Total do passivo	68	0,43	3.541	39,29
Patrimônio líquido	15.634	100,00	9.015	100,00
Capital Social	14.403	92,13	9.131	101,29
Lucros acumulados	1.231	7,87	(116)	(1,29)
Total do passivo e do patrimônio líquido	15.702	100,43	12.556	139,29

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$ o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício/período	31/12/2025	23/05/2024 a 31/12/2024
Resultados	1.869	40
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>1.616</u>	<u>-</u>
Resultado com ativos destinados a venda	1.616	-
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>164</u>	<u>40</u>
Cotas de Fundos de investimento	164	40
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>89</u>	<u>-</u>
Outras rendas operacionais	89	-
Despesas	(522)	(156)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(7)</u>	<u>-</u>
Despesas condominiais	(6)	-
Despesas tributárias	(1)	-
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(245)</u>	<u>(39)</u>
Distribuição	(89)	-
Consultoria jurídica	(82)	(16)
Auditoria e custódia	(41)	(8)
Escrituração	(24)	(15)
Serviços de avaliação	(9)	-
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(249)</u>	<u>(111)</u>
Administração	(209)	(109)
Gestão	(40)	(2)
<u>Demais despesas</u>	<u>(21)</u>	<u>(6)</u>
Taxa de fiscalização CVM	(7)	-
Taxa B3	(7)	(5)
Publicações e correspondências	(1)	-
Taxa ANBIMA	(1)	-
Outras despesas	(5)	(1)
Resultado líquido no exercício/período	1.347	(116)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 23 de maio de 2024 (Início das atividades)	-	-	-
(+) Cotas emitidas	9.339	-	9.339
(-) Custo de emissão de cotas	(208)	-	(208)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	(116)	(116)
Em 31 de dezembro de 2024	9.131	(116)	9.015
(+) Cotas emitidas	5.619	-	5.619
(-) Custo de emissão de cotas	(347)	-	(347)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	1.347	1.347
Em 31 de dezembro de 2025	14.403	1.231	15.634

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das atividades) a****31 de dezembro de 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

	31/12/2025	23/05/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com equivalentes de caixa	164	40
(-) Taxa de administração	(205)	(95)
(-) Taxa de distribuição	(89)	-
(-) Consultoria jurídica	(82)	(16)
(-) Auditoria	(24)	-
(-) Taxa de escrituração	(24)	(13)
(-) Taxa de gestão	(17)	(2)
(-) Despesas diversas	(10)	-
(-) Serviços de avaliações e laudos	(9)	-
(-) Taxa CVM	(7)	-
(-) Taxa B3	(7)	(5)
(-) Administração predial	(6)	-
(-) Despesas com pagamentos de impostos	(1)	-
(-) Despesas com publicações e correspondências	(1)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(319)	(91)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Compra de terrenos para renda	-	(6.701)
(-) Compra de imóveis para venda	(5.248)	(1.479)
(+) Venda de imóveis	190	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(5.058)	(8.180)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	5.619	9.339
(-) Custo na emissão de cotas	(347)	(116)
Caixa líquido das atividades de financiamento	5.272	9.223
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(105)	952
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	952	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	847	952
Variação no caixa e equivalentes	(105)	952

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 10 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 23 de maio de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados com exceção da primeira emissão de cotas, a qual será destinada apenas para investidores profissionais.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos titulares de suas cotas a valorização e a rentabilidade de suas cotas primordialmente por meio do investimento e/ou desenvolvimento de Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela LCP Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas em moeda funcional (real brasileiro) de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução nº 175/22 e pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 27 de fevereiro de 2026, que autorizou sua divulgação.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens adiante, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(i) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com ativos de natureza não financeira - Cotas de Fundos de investimento".

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "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.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Redução ao valor recuperável (Impairment)

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

(iii) Propriedades mantidas para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

f) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “d”.

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Lucro por cota

O lucro por cota no período é calculado por meio da divisão do resultado, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

A seguir apresentamos as posições de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos - sem vencimento	31/12/2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Cotas de fundo de investimento (*)	1,325192224	639.158	847
Total		639.158	847

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	31/12/2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Cotas de fundo de investimento (*)	1,16716660	818.201	952
Total		818.201	952

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5. Ativos de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as propriedades que estão mantidas para venda estão assim representadas:

31/12/2025

Descrição	Valor pago	Valor remanescente a pagar	Valor contábil
Terrenos (a)	6.701	-	6.701
Imóvel (b)	2.649	-	2.649
Imóvel (b)	2.254	-	2.254
Total	11.604	-	11.604

31/12/2024

Descrição	Valor pago	Valor remanescente a pagar	Valor contábil
Terrenos (a)	6.701	-	6.701
Imóvel (b)	2.649	1.850	2.649
Imóvel (b)	2.254	1.574	2.254
Total	11.604	3.424	11.604

5.1 Descrição dos imóveis para venda

(a)Terreno - Barra

Metragem: 12.829,51 m2

Matrícula nº: 40.446

Localidade: Barra Velha/SC

Metodologia de Avaliação: Método Comparativo de Dados de Mercado

Laudista: Compassa Avaliações ("Laudista")

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O Terreno foi adquirido pelo Fundo no decorrer do período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e está avaliado pelo custo de aquisição.

A metodologia aplicada pelo laudista, em 31 de dezembro de 2025, para identificar o valor recuperável foi o método comparativo de dado de mercado, baseando seus procedimentos nas normas da ABNT 14653.

O valor apresentado pelo laudista foi de R\$ 10.645 (R\$ 10.672 em 2024), considerando o comparativo de valor justo e valor contábil.

(b) Imóveis nº 303, 1002 e Residencial Estudantil

Metragem: 284,5568 m2 cada

Alvará: 386.727

Localidade: Curitiba/PR

Metodologia de Avaliação: Método Comparativo de Dados de Mercado

Laudista: Ipê Avaliações ("Laudista")

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu dois apartamentos em fase de construção, ambos situados na Rua Antônio Kaminski, 701, Curitiba-PR e está avaliado pelo custo de aquisição.

A unidade nº 0303 foi adquirida em 07 de outubro de 2024, a prazo pelo valor total de R\$ 2.254 (dois milhões, duzentos e cinquenta e três mil, quinhentos e sessenta e seis reais e setenta centavos) e foi totalmente paga no exercício de 2025

A unidade nº 1002 foi adquirida em 22 de outubro de 2024, a prazo pelo valor total de R\$ 2.649 (dois milhões e seiscentos e quarenta e nove mil e trezentos e quarenta e seis reais e setenta centavos) e foi totalmente paga no exercício de 2025.

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve avaliação dos imóveis adquiridos, dado que eles foram adquiridos a menos de noventa dias da data base auditada.

O Fundo adquiriu o Residencial Estudantil, em 27 de junho de 2025, com a metragem de 230 m² de área privativa das unidades autônomas do empreendimento. O pagamento foi feito à vista, no valor de R\$ 1.700. No mesmo ano, essa parte do empreendimento foi vendida por R\$ 3.316, resultando no recebimento do direito do resultado financeiro, gerando um lucro de R\$ 1.616.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

5.2 Movimentação dos imóveis

Imóvel	Saldo em 31/12/2024	Aquisição de imóvel	Venda de imóvel	Resultado na venda	Saldo em 31/12/2025
Barra - Terreno	6.701	-	-	-	6.701
Apto 303	2.254	-	-	-	2.254
Apto 1002	2.649	-	-	-	2.649
Residencial Estudantil	-	1.700	(3.316)	1.616	-
Total	11.604	1.700	(3.316)	1.616	11.604

5.3 Valor a receber sobre a venda do imóvel

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o fundo realizou a venda do imóvel Residencial Estudantil Pelo valor de R\$ 3.347.

Até o final do exercício, o Fundo recebeu o montante de R\$ 97 sobre a venda do imóvel, possuindo o montante de R\$ 3.251 a receber.

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de 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 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos em 31 de dezembro de 2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento renda fixa
Terrenos/Imóveis mantidos para venda

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	847	-	847
-	-	11.604	11.604
Total do ativo:		847	12.451

Ativos em 31 de dezembro de 2024

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento renda fixa
Terrenos/Imóveis mantidos para venda

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	952	-	952
-	-	11.604	11.604
Total do ativo:		952	12.556

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 do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.408.780,6640 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 11,0972 totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 15.634. (R\$ 9.015 em 2024, representado pela quantidade de 899.813,9132 cotas, pelo valor unitário R\$ 10,0185 cada)

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024:

Período/Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
31.12.2025	11,0972	10,77%	13.032
Período de 23.05.2024 a 31.12.2024	10,0185	(2,78)%	7.416

(*) A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foi estabelecido o limite de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) cotas de série única.

Por proposta da Gestora, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia de cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas, seja dentro do Capital Autorizado ou por meio de assembleia de cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado as regras dispostas no regulamento vigente.

A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos, a ser realizada fora do ambiente da B3, deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, e aprovado pela assembleia especial de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência.

Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 899.813,9132 de cotas, as quais representam montante total de R\$ 9.339.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve a emissão de 508.966,7508 novas cotas, as quais representam montante total de R\$ 5.619.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da Resolução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos no regulamento vigente, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”).

12. Prestação de serviços e custódia

- a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”);
- b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela LCP Gestora de Recursos Ltda (“Gestora”);

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

13. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 18 (dezoito mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês, contando a partir da primeira integralização. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará a Gestora uma taxa de gestão equivalente a 1,82% (um inteiro e oitenta e dois centésimos por cento) ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 109 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 209 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração”.

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 2 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$ 40 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão”.

• Taxa de performance

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder 100% (cem por cento) do IPCA acrescido de 9% (nove por cento) calculado sobre o método passivo.

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil pela Administradora. A Taxa de Performance será paga a Gestora quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, ou no caso de, amortização ou resgate das Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve despesa a título de taxa de performance.

• Demais taxas

Pelo serviço de implantação do Fundo, será pago em uma única parcela, os montantes de R\$ 20 (vinte mil reais) a Administradora.

Salvo quando se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações contábeis do Fundo, será devido ao Administrador o montante de R\$ 1,2 (mil e duzentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada.

Será devido, ainda, a Administradora o montante de R\$ 2 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por este realizada e R\$ 3 (três mil reais) por evento de liquidação via B3.

A Administradora contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ 2 (dois mil reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:

De	Até	Valor (R\$)
0	50	Isento
51	2.000	1,50
2.000	10.000	1,00
>	10.000	0,50

Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas do Fundo, no âmbito da primeira emissão de cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder Taxa de Distribuição no montante total de R\$ 30 (trinta mil reais), pagos em uma única parcela.

A taxa de custódia, será limitada ao valor máximo anual de 0,001% (um milésimo por cento) do Patrimônio Líquido da Classe e calculada considerando a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Não houve demais taxas incorridas no exercício de 31 de dezembro de 2025 e 2024.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	LCP Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 23 (R\$ 0 em 2024). A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 19 (R\$ 15 em 2024). A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para período de 23 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os pagamentos de rendimentos, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 5º (quinto) dia útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	23/05/2024 a 31/12/2024	2025
(+/-) Resultado na venda de estoque de imóveis	-	93
Despesas com condomínio de estoque de imóveis	-	(6)
Resultado líquido de imóveis destinados a venda	-	87
Despesas com IPTU de imóvel em estoque	-	(1)
Resultado líquido dos imóveis em estoque	-	(1)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	28	157
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	28	157
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(96)	(205)
(-) Taxa de gestão	-	(17)
(-) Taxa de escrituração	-	(24)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(19)	(15)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(75)	(82)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(15)	
(-) Despesa com laudo de avaliação e auditoria	-	(33)
(+/-) Outras receitas/despesas	(14)	(9)
Total de outras receitas/despesas	(219)	(385)
Resultado financeiro líquido	(191)	(228)
Resultado financeiro líquido acumulado	(191)	(228)
95% do resultado financeiro líquido acumulado	(182)	(141)

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações contábeis;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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.

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias relevantes no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.089.373/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 23 de maio de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1