



LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 53.087.126/0001-01)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2025

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do LCP Special Opportunities I 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 nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

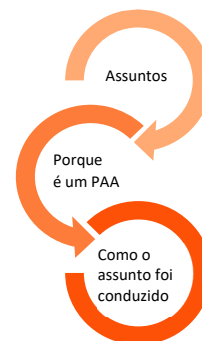
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as 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 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 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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



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



LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos**Valores correspondentes ao exercício anterior**

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 11 de março de 2025, sem ressalvas e com ênfase referente à transferência das propriedades fiduciárias de alguns imóveis.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo 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 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 financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo 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



LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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



LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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 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.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2026

A handwritten signature in dark ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

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

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
<u>Circulante</u>		70.763	100,25%	273	2,43%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	497	0,70%	270	2,40%
Disponibilidade		497	0,70%	270	2,40%
Cotas de Fundos de Renda Fixa		497	0,70%	270	2,40%
Cota de Fundos de Investimentos	5.b	70.266	99,55%	-	0,00%
Cotas de Fundo Imobiliário		70.266	99,55%	-	0,00%
Despesas Antecipadas		-	0,00%	3	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM		-	0,00%	3	0,03%
<u>Não Circulante</u>		-	0,00%	11.181	99,29%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.a	-	0,00%	11.181	99,29%
Estoque de imóveis		-	0,00%	7.208	64,01%
Direitos imobiliários - aquisição de imóveis		-		3.973	35,28%
Total do Ativo		70.763	100,25%	11.454	101,72%
Passivo					
<u>Circulante</u>		178	0,25%	93	0,83%
Valores a pagar		178	0,25%	93	0,83%
Taxa de Gestão		103	0,15%	18	0,16%
Auditoria Externa		57	0,08%	57	0,51%
Taxa de Administração		15	0,02%	15	0,13%
Taxa de Escrituração		3	0,00%	3	0,03%
<u>Não Circulante</u>		-	0,00%	100	0,89%
Estoque de imóveis	5.b	-	0,00%	100	0,89%
		-	0,00%	100	0,89%
Total do Passivo		178	0,25%	193	1,72%
Patrimônio Líquido		70.585	100,00%	11.261	100,00%
Cotas Subscritas e Integralizadas		62.539	88,60%	12.530	111,27%
Custos Relacionados a emissão de cotas		(1.315)	-1,86%	(830)	-7,37%
Lucros/Prejuízos Acumulados		9.361	13,26%	(439)	-3,90%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		70.763	100,25%	11.454	101,72%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		10.125	(20)
Resultado com ajuste a valor justo	5.a	10.618	-
Resultado com venda de imóveis	5.a	148	-
IPTU		(41)	-
Manutenção de imóveis	5.a	(1.310)	(10)
Comissões e corretagens		(88)	-
Consultoria		(76)	-
Despesa com Laudo de avaliação		-	(10)
Resultado com cotas de Fundo Imobiliário		874	-
Cotas de fundos de investimento		595	346
Resultado com cotas de Fundos de Renda Fixa		595	346
Despesas	10	(920)	(766)
Taxa de gestão		(576)	(199)
Taxa de administração		(216)	(216)
Auditoria externa		(57)	(76)
Cartório		(36)	(105)
Taxa de fiscalização CVM		(25)	(6)
Demais despesas		(10)	(74)
Resultado líquido do exercício		9.800	(440)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/prejuízos acumulados	Custos relacionados a emissão de cotas	Total
Em 31 de dezembro de 2023		8.000	1	(47)	7.954
Integralização de cotas	8.a.i	4.530	-	-	4.530
Resultado líquido do exercício		-	(440)	-	(440)
Custos relacionados à emissão de cotas	8.a.ii	-	-	(783)	(783)
Em 31 de dezembro de 2024		12.530	(439)	(830)	11.261
Integralização de cotas	8.a.i	50.009	-	-	50.009
Resultado líquido do exercício		-	9.800	-	9.800
Custos relacionados à emissão de cotas	8.a.ii	-	-	(485)	(485)
Em 31 de dezembro de 2025		62.539	9.361	(1.315)	70.585

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundo de investimento de renda fixa	595	346
Taxa de gestão	(491)	(182)
Taxa de administração	(154)	(216)
Comissões	(64)	-
Auditoria externa	(57)	(19)
Advogados	(53)	-
Cartório	(36)	(105)
Taxa de Escrituração	(36)	(33)
Consultoria	(36)	-
Taxa de fiscalização CVM	(22)	-
IPTU	(41)	-
Demais despesas	(47)	(32)
Taxa de Implantação	-	(90)
Caixa líquido das atividades operacionais	(442)	(331)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de Fundos Imobiliários	(49.000)	-
Resultado com venda de imóveis	362	-
Aquisição de estoque de imóveis	(217)	(7.208)
Direitos imobiliários - aquisição de imóveis	-	(3.873)
Manutenção de imóveis	-	(10)
Laudo de avaliação	-	(10)
Caixa líquido das atividades de investimento	(48.855)	(11.101)
Integralização de cotas	50.009	4.530
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(485)	(783)
Caixa líquido das atividades de financiamento	49.524	3.747
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	227	(7.685)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	270	7.955
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	497	270
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	227	(7.685)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("classe") foi constituído em 27 de novembro de 2023 sob condomínio fechado, classe única de cotas e com prazo de duração de 5 anos, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e com a Resolução CVM nº 175, conforme alterada.

O objetivo da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos ativos alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos ativos alvo, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes, sendo permitido adicionalmente o investimento em outros ativos e ativos de liquidez.

Ativos alvo: aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante aquisição de (a) Imóveis, (b) quaisquer direitos reais sobre Imóveis, (c) ações ou quotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (d) aquisição de cotas de FIP, que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (e) aquisição de cotas de outros FII; e (f) 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 (g) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

A classe destina-se a investidores em geral.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela LCP Gestora de Recursos LTDA. ("Gestora")

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.

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI) e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

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

3 Principais políticas contábeis

Entre as principais políticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

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

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

**LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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 são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento do imobiliário e cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Resolução CVM nº 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

e) Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f) Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis("impairment")

A administração da Classe verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cotas de fundos de investimento renda fixa(i)	497	270
Total	<u>497</u>	<u>270</u>

(i.) Cotas de fundo de investimentos renda fixa

	<u>2025</u>			<u>2024</u>		
	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado
OT Soberano Referenciado DI	156	3.174,84	497	97	2.782,74	270

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Estoque

i. Relação dos imóveis

A Classe detém ativos imobiliários, em geral, unidades compostas por terrenos de imóveis onde os empreendimentos residenciais serão construídos para venda.

Empreendimentos	Matrícula	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		Valor Contábil	Valor contábil
Villa Dona Francisca	4.207	-	7.208
Quintas De São José Do Rio Negro	2.909	-	3.973

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Descrição das características dos ativos imobiliários

Villa Dona Francisca

Empreendimento com área total de 431.943,96 m², sendo constituído por 625 lotes, onde 77 foram adquiridos da Classe, localizado à Estrada Palmeiras, S/N, bairro Três Barras, no quadro urbano do Município de Garuva - SC, matrícula nº 4.207 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Garuva/SC, a ser constituído na forma de loteamento, nos termos da Lei n.º 6.766/79, a ser composto por 625 (seiscentos e vinte e cinco) lotes, devidamente registrado sob nº R.15 da matrícula do Imóvel, em 23 de setembro de 2021.

O Empreendimento está em fase de execução das obras de infraestrutura, atualmente no estágio de nivelamento de ruas, drenagem, abastecimento de água e coleta de esgoto e início da pavimentação

Em 29 de abril de 2024, a Classe adquiriu 59 (cinquenta e nove) lotes de terreno de propriedade, sendo o preço certo, justo e total pela compra dos lotes é de R\$ 5.055 (cinco milhões e cinquenta e cinco mil reais), a serem pagos no ato da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças. Em 27 de setembro de 2024, a Classe adquiriu mais 18 (dezoito) lotes de terreno de propriedade, sendo o preço certo, justo e total pela compra dos lotes é de R\$ 1.950 (um milhão, novecentos e quarenta e nove mil, setecentos e noventa e sete reais e seis centavos), a serem pagos no ato da assinatura do presente instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças.

Quintas De São José Do Rio Negro

Empreendimento com suas áreas e frações ideais especificadas no Memorial de Incorporação, registrado sob o R. 09 da Matrícula n.º 2.909 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus/AM, em 11 de novembro de 2013.

O imóvel onde será construído o Empreendimento possui débitos de tributos imobiliários perante a Prefeitura Municipal de Manaus/AM, inscritos e não inscritos em dívida ativa, no valor estimado R\$3.823 (três milhões e oitocentos e vinte e dois mil e setecentos e vinte e um reais e sessenta e sete centavos) os quais deverão ser integralmente quitados pela vendedora até 29/05/2029, mediante a realização de acordo de parcelamento administrativo perante a Prefeitura Municipal de Manaus/AM. A vendedora possui débitos de tributos mobiliários perante a Prefeitura Municipal de Manaus/AM e perante a Receita Federal do Brasil, inscritos e não inscritos em dívida ativa, no valor estimado de **R\$ 3.621** (três milhões e seiscentos e vinte e um mil e trezentos e treze reais e trinta e nove centavos), os quais deverão ser integralmente quitados pela vendedora até 29/05/2029, mediante a realização de acordo de parcelamento administrativo perante os órgãos competentes.

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O imóvel onde será construído o Empreendimento e, conseqüentemente, as Unidades Autônomas, foram adquiridos pela vendedora por meio da Escritura de Venda e Compra, lavrada em 16 de outubro de 2013, perante o 2º Tabelião de Notas de Manaus/AM, no livro 544, às fls. 128-129, objeto do R.09/M.2.909, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM. O Empreendimento onde se localizam as Unidades Autônomas é objeto de incorporação imobiliária no sistema previsto na Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei 4.591/64”) e no Código Civil Brasileiro, tem natureza residencial e será construído sobre o Imóvel de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Manaus, consoante Certidão de Aprovação n.º 00112013, expedida em 05 de fevereiro de 2013, pela Prefeitura do Município de Manaus/AM.

A aquisição das Unidades Autônomas se dará pelo preço total e certo de R\$ 3.973 (três milhões, novecentos e setenta e dois mil e oitocentos reais) que corresponde à soma dos valores individuais das Unidades Autônomas (“Preço”).

O pagamento do preço de aquisição das Unidades Autônomas deverá ser realizado da seguinte forma:

(a) uma parcela, a título de sinal, no valor total de R\$ 1.350 (um milhão e trezentos e cinquenta mil e seiscentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos) até a data de 03/05/2024, desde que atendidas as seguintes condições, de forma cumulativa: (i) subscrição e integralização das cotas da 1ª emissão do comprador em valor suficiente para aquisição das Unidades Autônomas; (ii) conclusão da auditoria jurídica da vendedora e das Unidades Autônomas, de forma satisfatória ao comprador; (iii) formalização do Contrato de Gerenciamento; e (iv) a comprovação, pela vendedora, da celebração de acordo administrativo perante os órgãos públicos competentes visando a quitação dos débitos incidentes sobre o imóvel onde será construído o Empreendimento e sobre a vendedora, nos termos das Cláusulas 1.3.1 e 1.3.2, acima, mediante a entrega ao comprador dos respectivos termos de adesão de parcelamento administrativo (em conjunto, as “Condições Precedentes”).

(a.1) o pagamento da parcela prevista no item (a), acima, poderá ser feita mediante a quitação diretamente pelo comprador dos boletos referentes às primeiras parcelas dos parcelamentos administrativos previstos nas Cláusulas 1.3.1 e 1.3.2, acima, sendo o saldo remanescente pago à vendedora.

(b) a quantia de R\$ 100 (cem mil reais), correspondente à soma das parcelas de um mês dos parcelamentos administrativos mencionados no item (iv), da alínea (a), da Cláusula 2.2 (do contrato), citado acima, será retida pelo comprador para fins de garantir eventual inadimplemento pela vendedora de um mês dos parcelamentos administrativos previstos nas cláusulas 1.3.1 e 1.3.2, (do contrato) (“parcela de retenção”), a qual será paga à vendedora contra outorga da escritura (termo abaixo definido), desde que não seja utilizada pela comprador nos termos aqui propostos.

**LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(c) uma parcela no valor correspondente ao saldo remanescente do preço, no valor total de R\$ 2.522 (dois milhões e quinhentos e vinte e dois mil e cento e cinquenta e seis reais e sessenta e seis centavos) (“saldo remanescente”), após a superação das alíneas “a” e “b”, acima.

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe integralizou cotas no fundo LCP Lotes Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Responsabilidade Limitada (CNPJ: 62.811.491/0001-08). (“LCP Lotes”) Através do Instrumento Particular de Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário via Conferência de Ativos e Outras Avenças a Classe, transfere, cede e confere ao patrimônio do Fundo, a totalidade dos ativos de sua titularidade, Villa Dona Francisca e Quintas De São José Do Rio Negro no valor de R\$ 20.492, bem como todos os direitos, obrigações, garantias e ações relacionadas aos respectivos ativos, sejam principais ou acessórias, na forma em que os mesmos se encontram, inclusive, mas não se limitando, com relação aos direitos reais de garantias e respectivas medidas judiciais futuras, de acordo com os termos e condições estabelecidos, a transferência dos ativos inclui todos os direitos e vantagens a eles inerentes.

O LCP Lotes transferiu a classe, em contrapartida à transferência dos imóveis, cotas do fundo, conforme o valor de emissão das cotas.

iii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 apresentada a seguir:

	2024
Saldo inicial 2024	
(+) Aquisição de estoque de imóveis	11.081
(+) Aquisição de estoque de imóveis a pagar	100
Saldo final em 31 de dezembro 2024	11.181
(+/-) Ajuste a valor justo	10.618
(-) Venda de imóveis	(1.389)
(+) Registro de imóveis	82
(-) Transferência de ativos	(20.492)
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	-

**LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Fundo	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor Justo
LCP LOTES FII	6.939.200,00	6.939.200,00	100%	70.266

**Fundo de Investimento Imobiliário – LCP Lotes Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo
Responsabilidade Limitada**

O Fundo LCP Lotes Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Responsabilidade Limitada tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes, sendo permitido adicionalmente o investimento em Outros Ativos e Ativos de Liquidez.

Tem como ativos alvo, aplicação em empreendimentos imobiliários, pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante aquisição de (a) Imóveis, (b) quaisquer direitos reais sobre Imóveis, (c) ações ou quotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (d) aquisição de cotas de FIP, que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (e) aquisição de cotas de outros FII; e (f) 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 (g) 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.

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

i. Movimentação de fundo imobiliário

A movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, apresentada a seguir:

	2025
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de cotas de fundo imobiliário	49.000
(+) Aquisição de cotas de fundo imobiliário – Através de transferência de ativos	20.392
(+) Resultado com Cotas de Fundo imobiliário	874
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	70.266

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM S.A. e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

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

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

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Fatores de Risco

- i. **Riscos de crédito:** Os cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pela Classe. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, a Classe estará exposta a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.
- ii. **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

- iii. **Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração dos ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas da Classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes a Classe, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pela Classe, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, a Classe poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

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

A 1ª emissão de cotas da Classe, será realizada nos termos do suplemento constante no anexo do ato que aprovar a oferta, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização. Nos termos do artigo 11, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, no âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 20.000 (vinte milhões) de cotas, em série única.

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

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

**LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No âmbito da 1ª emissão de cotas da Classe, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 10,00 (dez reais) por cota, acrescida da taxa de distribuição primária prevista no respectivo ato de aprovação da oferta.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe integralizou 5.365.285,00 cotas no montante de R\$ 50.009.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe integralizou 435.580 cotas no montante de R\$4.530 e no período de 28 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 foram integralizadas 769.231 cotas no montante de R\$ 8.000.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe reconheceu o montante de R\$ 485 (Em 31 de dezembro de 2024, a Classe reconheceu o montante de R\$ 783) 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 em 31 de dezembro de 2023	47
Advogados	531
Comissão participante LCP	139
Comissão participante XP	75
Comissão B3	38
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	830
Comissão participante XP	332
Registro de Oferta	105
Comissão B3	33
Taxa análise Oferta pública e distribuição	15
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	1.315

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Amortização

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, sendo certo, que deve ser observado o intervalo mínimo de 5 dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não amortizou cotas.

iv. Resgate

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

v. Ambiente de negociação das cotas

A Classe possui suas cotas registradas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código LSOI.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, houve negociação de cotas.

vi. Distribuição de rendimentos

A Classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2025	2024
Lucro líquido contábil	9.800	(440)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(11.630)	(333)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	1.235	418
Lucro conforme regime de caixa	(595)	(355)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	-	-
 Percentual distribuído	 0,00%	 0,00%

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não apresentou base para distribuição de rendimentos.

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício/Período findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2025	13,1557	87,03%
31 de dezembro de 2024	9,3470	(15,37) %

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Valores expressos em reais.

(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

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.

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	576	1,81%	199	1,83%
Corretagem	102	0,32%	216	1,98%
Taxa de custódia	78	0,24%	-	0,00%
Taxa de administração	57	0,18%	-	0,00%
Auditoria externa	36	0,11%	76	0,70%
Comissões	36	0,11%	-	0,00%
Cartório	25	0,08%	105	0,96%
Taxa de escrituração	6	0,02%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	3	0,01%	7	0,06%
Taxa B3/SELIC	1	0,00%	13	0,12%
Taxa ANBIMA	-	0,00%	10	0,09%
Resultado com despesas de publicações	-	0,00%	50	0,46%
Taxa de Implantação	-	0,00%	90	0,83%
Total	920	2,88%	766	7,03%

i. Administração, custodiante, gestão, custódia e performance

A Classe pagará ao administrador, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração das cotas da Classe, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a soma dos seguintes componentes, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA (“taxa de administração”): (i) pelos serviços de administração, controladoria, custódia, contabilidade, tesouraria, da Classe e de suas cotas, a Classe pagará ao administrador uma remuneração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) (“taxa de administração específica”); (ii) pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas, a Classe pagará ao Administrador o valor mínimo mensal de R\$ 3 (três mil reais), apurado conforme a tabela abaixo:

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Número de Cotistas	Valor por Cotista
até 2.000	1,15
entre 2.001 e 10.000	0,85
acima de 10.001	0,30

(*) Valor por cotista representado em reais.

(iii) pelo serviço de gestão da carteira da Classe, será devido 1,82% (cento e oitenta e dois centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe (“taxa de gestão”); (iv) remuneração devida a título de taxa de administração em valor correspondente a R\$ 20 (vinte mil reais) a ser paga semestralmente para cobrir custos de diligência imobiliária dos empreendimentos; e (v) remuneração devida ao Administrador a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R\$ 50 (cinquenta mil reais), a ser paga ao administrador em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira taxa de administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao Administrador, por ser um valor de pagamento único.

O administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Adicionalmente, o Gestor fará jus a título de participação nos resultados, a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark da Classe, qual seja, a variação do IPCA acrescido de 7% a.a., que será calculada de acordo com a fórmula abaixo (“taxa de performance”), sendo certo que será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração pelo método do passivo.

$$\text{TxPerformance} = [\text{VD} - (\text{VIC} - \text{VAC})] \times 0,20$$

Onde:

VD = Valor do patrimônio líquido da Classe ainda não distribuído a título de amortização ou resgate de cotas pela Classe, bruto da taxa de performance;

VIC = Soma de todas as integralizações feitas na Classe, corrigidas pelo benchmark desde as respectivas datas de recebimento de cada integralização pela Classe;

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

VAC = Soma de todos os valores já distribuídos aos cotistas a título de amortização e resgate de cotas do fundo, até o momento de cálculo da taxa de performance, atualizados, pelo benchmark, desde as respectivas datas de pagamento pelo fundo de tais amortizações.

A taxa de administração engloba a remuneração devida ao custodiante e/ou escriturador e agente de controladoria, em decorrência da prestação do serviço de custódia, escrituração e controladoria de ativos e passivos da Classe, conforme estabelecida no contrato de custódia, que será descontada do valor total da taxa de administração. Ainda, o Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

11 Atos societários

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve alterações estatutárias.

12 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

II - Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

III - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente;

b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

IV - Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

VI - No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

13 Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isenta 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 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

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

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e demonstrados abaixo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe:

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração
LCP Gestora de recursos Ltda	Gestora	Taxa de gestão

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.

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	497	-	497
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	70.266	-	70.266
Total do ativo		70.763		70.763

	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	270	-	270
Propriedades para investimento	-	-	11.181	11.181
Total do ativo	-	270	11.181	11.451

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.

LCP Special Opportunities I Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.087.126/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07