

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE
COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO

LCP PREFIXADO II MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 63.954.054/0001-06

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº BR0QTTCTF001
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS A NO BALCÃO B3: 6492326SBA
CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº BR0QTTCTF019
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS B NO BALCÃO B3: 6492326SBB

Tipo ANBIMA: Multiestratégia, Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Outros

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/401 em 09 de dezembro de 2025 *

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da
Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **LCP PREFIXADO II MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 63.954.054/0001-06 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1647, Sala 201, Edifício Landmark Batel, Batel, CEP 80420-090, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.293, de 31 de outubro de 2022, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora") e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os ("Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 8.000.000 (oito milhões) de cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 6.000.000 (seis milhões) de cotas da subclasse A da Classe ("Cotas A" e "Subclasse A"); e (ii) 2.000.000 (duas milhões) de cotas da subclasse B da Classe ("Cotas B" e "Subclasse B", e, quando referidas em conjunto com as Cotas A e a Subclasse A, respectivamente, "Cotas" e "Subclasses") todas nominativas e escriturais, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, conforme abaixo definido) da 1ª (primeira) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da Classe ("Emissão", "Oferta A" e "Oferta B" e quando referidos em conjunto, a "Oferta", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 800.000.000,00*

(oitocentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*observado que: (i) 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) é o montante inicial da Oferta A ("Montante Inicial da Oferta A"); e (ii) R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) é o montante inicial da Oferta B ("Montante Inicial da Oferta B" e quando referido em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o "Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

A Oferta é realizada nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	09/12/2025

2	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	10/12/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/12/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento das Cotas B	26/12/2025
5	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento das Cotas A	29/12/2025
6	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas A	30/12/2025
7	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas B	02/01/2026
8	Data da Liquidação das Cotas A da Oferta ⁽³⁾	02/01/2026
9	Data da Liquidação das Cotas B da Oferta ⁽³⁾	06/01/2026
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	05/06/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja novo Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM, e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- Administradora**

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “LCP Prefixado II Master Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

- Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “LCP Prefixado II Master Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

- Gestora**

<https://lifecapitalpartners.com.br/fundos/> (neste *website*, clicar na opção desejada);

- CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “LCP Prefixado II Master Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada); e

- Fundos.NET, administrado pela B3**

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM> (na página principal, clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar “Fundo Imobiliário” no campo “Tipo de Fundo”, clicar em “Nome do Fundo”, em seguida buscar por “LCP PREFIXADO II MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar em Filtrar).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os termos utilizados neste Anúncio de Início, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Anúncio de Início, terão os significados que lhes são atribuídos no “*Instrumento Particular de Constituição do LCP Prefixado II Master Fundo de Investimento Imobiliário*”, formalizado em 05 de dezembro de 2025 (“[Ato de Aprovação da Oferta](#)”), que aprovou a versão vigente do regulamento do Fundo (“[Regulamento](#)”).

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que, nos termos do Regulamento (e seus respectivos anexos e apêndices) e do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário (i) livremente entre Investidores Profissionais, e (ii) entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento

da Oferta, em razão do público-alvo das Subclasses, nos termos do Regulamento e seus respectivos apêndices. As Cotas não poderão ser negociadas entre o público investidor em geral.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DE SEU ANEXO DESCRITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 09 de dezembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



STOCHE FORBES