

Life Capital

Partners 

LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Abril/2026



RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*: **R\$ 568.936.728,10***Informação referente ao Fundo FeederCOTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,14**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,12**COTA SÊNIOR¹: **15%a.a.**RENTABILIDADE DO MÊS: **1,10%**

DISTRIBUIÇÕES:

PAGAMENTO – ATÉ 5º DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE¹Subclasse Sênior com taxa-alvo de referência de 15% a.a., não representando promessa ou garantia de rentabilidade.

Data Base: 30/04/2026

OBJETIVO DO FUNDO

Investimento imobiliário com objetivo de buscar **geração de renda mensal**, de prazo determinado, por meio da aquisição de ativos financeiros e reais de natureza imobiliária.

PÚBLICO ALVO:

Investidores em Geral

PRAZO DE DURAÇÃO:

5 anos, prorrogáveis por até 2 anos.

CNPJ:

61.922.643/0001-87

GESTOR:

LCP Gestora de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR:

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

TIPO:

Condomínio Fechado

INÍCIO DO FUNDO:

01/09/2025

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,5% a.a. do PL

O Fundo Feeder não cobra taxa de gestão. Permanecem aplicáveis as demais taxas previstas no regulamento e nos documentos do fundo.

TAXA DE PERFORMANCE:Sobre o Fundo **Master, logo, arcada pela cota subordinada.****PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(desde o início do fundo):***Informação referente ao fundo Feeder.

R\$ 568.683.342,97

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

5.625.000

QTDE DE INVESTIDORES:

12.129

Comentário do Gestor

Em abril, o LCP Prefixado distribuiu aos cotistas o resultado de R\$ 1,12 por cota. No período, a rentabilidade total alcançou 1,10%, em um mês com 20 dias úteis. Esse desempenho equivale a 118,28% do CDI líquido, já considerando a incidência de IR de 15%.

No cenário doméstico, destacamos que, na reunião de abril, o Copom reduziu novamente a taxa básica de juros, para 14,50% a.a.

No âmbito das operações, destaca-se o CRI ZIEL, que realizou 18 vendas e 4 distratos, resultando em 14 vendas líquidas. O valor médio do m² foi na faixa de R\$551,39/m² que representa um leve aumento em relação ao mês anterior. O loteamento mantém ritmo consistente e avança à frente do cronograma pelo terceiro mês consecutivo, consolidando folga relevante sobre o planejado.

A gestão acompanhou a evolução dos ativos da carteira, respeitando a política de investimentos e os limites de risco estabelecidos para o fundo, com atenção à consistência do portfólio e à preservação de valor no horizonte de longo prazo.

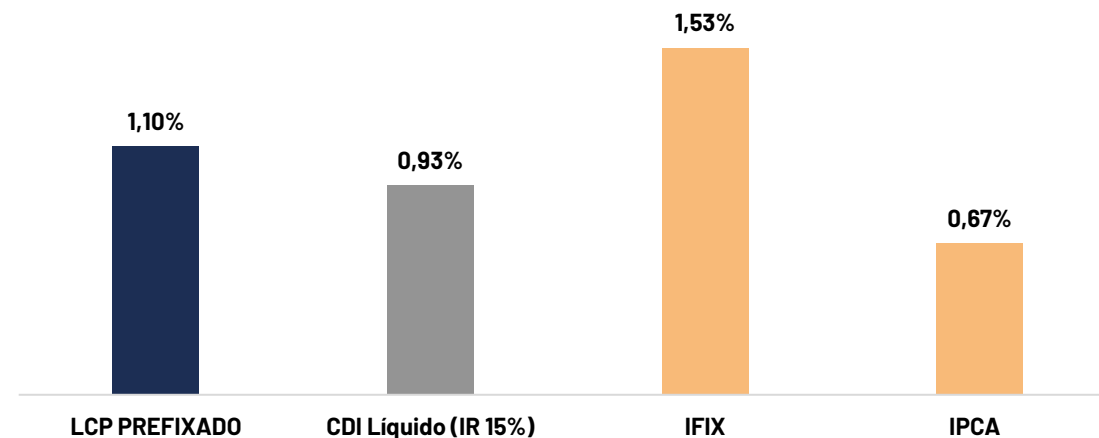
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início
LCP PREFIXADO (LPRÉ)	1,10%	3,24%	6,85%	9,37%
CDI Líquido ¹	0,93%	2,83%	5,86%	8,15%
IFIX	1,53%	1,79%	9,36%	13,05%
IPCA	0,67%	2,27%	3,13%	3,72%

¹Considerando IR de 15%.

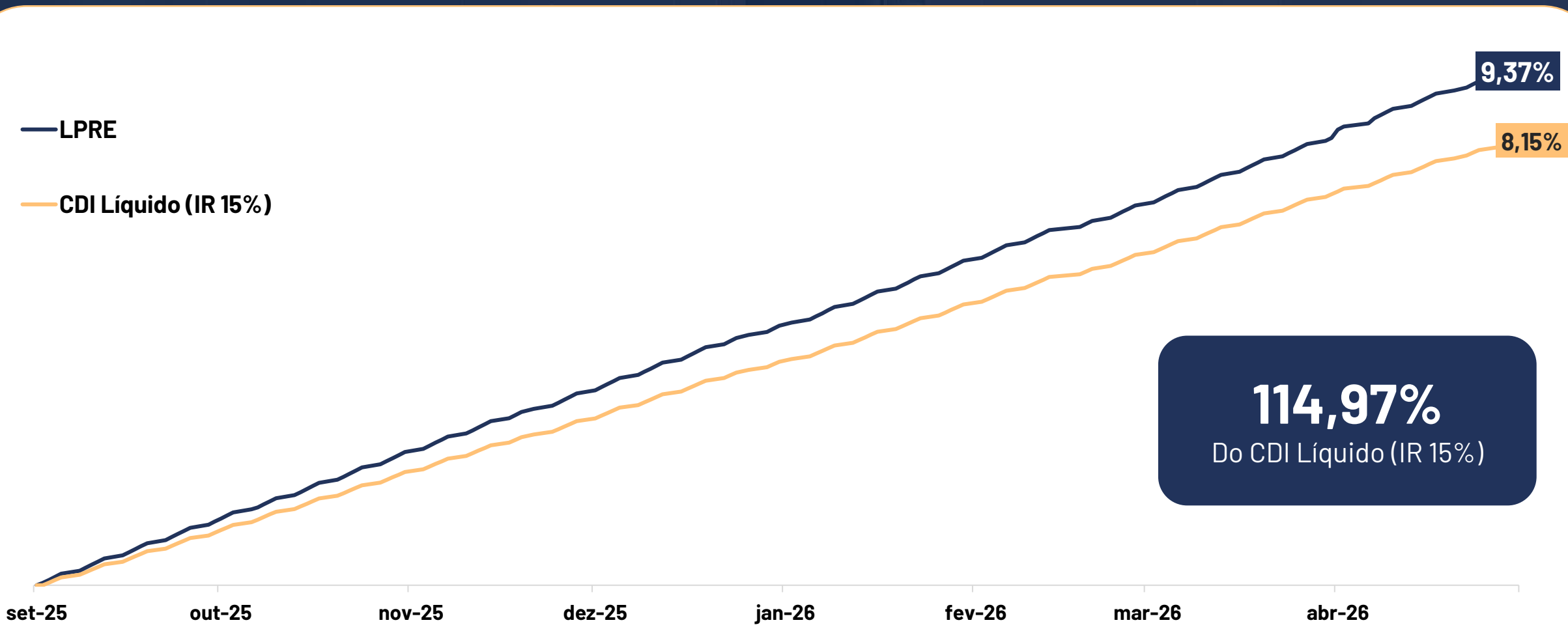
Fechamento do mês corrente:



Os indicadores apresentados têm caráter exclusivamente informativos e não constituem benchmark formal ou parâmetro de desempenho do Fundo.



Rentabilidade Histórica (cota+distribuições)



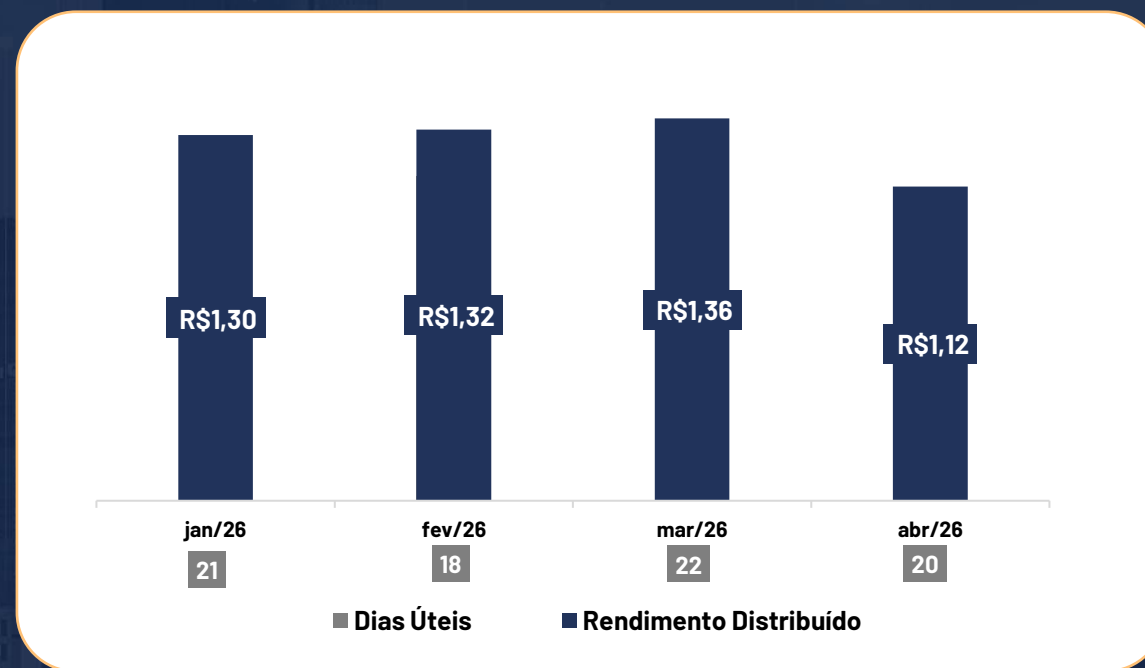
114,97%
Do CDI Líquido (IR 15%)

Distribuição no Período

A distribuição realizada pelo fundo foi de R\$1,12 por cota, o que corresponde à taxa-alvo referente ao período de dias úteis em Abril/2026.

Vale destacar que a distribuição é calculada com base no número de dias úteis do período, o que pode gerar variações mês a mês.

Feriados, por exemplo, impactam nesta correção.



CRI AMARALINA

O empreendimento segue em fase de acabamentos, com múltiplas frentes em execução simultânea em todas as casas e nas áreas comuns.

Para os próximos meses, está prevista a conclusão das frentes de estrutura e alvenaria remanescentes, intensificação dos acabamentos e avanço da instalação das esquadrias, consolidando a convergência do empreendimento para a janela de entrega prevista.

CRI QSJRN

No mês de abril, o empreendimento não registrou vendas. A equipe comercial segue conduzindo negociações para unidades com valores de m² superiores à média histórica do empreendimento. No avanço físico, as atividades permaneceram concentradas nas frentes de infraestrutura urbana e nos equipamentos de lazer.

No período, destacam-se a evolução dos acabamentos da Capela, incluindo paisagismo da fachada principal, revestimento das paredes internas, instalação de iluminação no forro e impermeabilização da laje de cobertura.

Também houve avanço nos acabamentos do Clube Esporte, com a finalização das divisórias de vidro do coworking, da sala de quadros elétricos, dos vestiários, do gradil e da estrutura metálica do campo society.

Adicionalmente, prosseguiu a pavimentação em paver das alamedas internas e a execução da estrutura do Clube Social. Em paralelo, foi iniciada a elevação do muro da Marina, compondo as etapas finais previstas para o empreendimento.

CRI ENSEADA

O empreendimento segue em fase avançada de acabamentos, mantendo evolução nas três torres e nas áreas comuns, com avanço acima do cronograma previsto e prazo de entrega dentro do esperado, até a conclusão.

No período, destacam-se a conclusão da pintura externa, a instalação dos elevadores dos Blocos B e C, a execução de bancadas, louças e esquadrias nas unidades, a montagem de mobiliário das unidades modelo do Bloco C, o avanço do revestimento de fachada e o teste de impermeabilização da piscina externa. Em paralelo, as áreas comuns avançam com a execução do meio-fio da via de acesso, a infraestrutura elétrica enterrada de iluminação e a montagem do alambrado da quadra poliesportiva.

CRI INNOVAR

Em abril, foram registradas 15 vendas e 3 distratos, totalizando 12 vendas líquidas.

As obras do Rancho LM seguem em sua fase final de implantação, com a infraestrutura urbana, as áreas de lazer e os equipamentos comunitários em estágio avançado de conclusão. Para os próximos meses, está prevista a conclusão dos serviços remanescentes de infraestrutura complementar e dos sistemas de segurança eletrônica, consolidando o encerramento do empreendimento, conforme cronograma a ser formalizado pela construtora.

No empreendimento Morada das Missões foram concluídas a pavimentação da última via remanescente, a execução das tampas das caixas de esgoto, e a instalação da sinalização viária com placas de trânsito, ruas e identificação de lotes. Para os próximos meses, está prevista a retomada das frentes remanescentes do loteamento, sistemas complementares de infraestrutura, paisagismo, passeio público e praça, consolidando o encerramento do empreendimento conforme cronograma a ser formalizado.

CRI ABECKER II

No mês de abril, foram registrados 3 distratos na operação. Desses, 2 referem-se ao empreendimento Villa Dona Francisca, que apresentou evolução dos preços de comercialização ao longo dos últimos anos. Com o retorno dessas unidades ao estoque, a gestão poderá conduzir sua comercialização em linha com os valores atualmente praticados no empreendimento.

CRI FAZENDA BAYER

A obra segue com as frentes de infraestrutura encaminhadas e o foco atual concentrado na finalização das áreas de lazer e dos serviços urbanos remanescentes.

No período, destacam-se o avanço expressivo do paisagismo, a evolução das edificações da área de lazer, a instalação dos equipamentos das piscinas externa e infantil e a continuidade da execução da iluminação pública. A obra mantém indicadores de qualidade e segurança dentro dos critérios estabelecidos para a etapa atual.

Para os próximos meses, estão previstas a conclusão do paisagismo, a execução integral da sinalização viária e o encerramento das frentes de muros, cercamentos e edificações de lazer.

CRI ABECKER I

Em abril, não foram registradas vendas ou distratos. O CRI apresenta 12 unidades remanescentes em estoque.

CRI ZIEL

No mês de abril, o empreendimento realizou 18 vendas e 4 distratos resultando em 14 vendas líquidas. O Valor médio do m² foi na faixa de R\$551,39/m² que representa um leve aumento em relação ao mês anterior. Algumas unidades registraram preço de m² superior a R\$ 600,00, conforme informações do desenvolvedor.

O loteamento mantém ritmo consistente e avança à frente do cronograma pelo terceiro mês consecutivo, consolidando folga relevante sobre o planejado. Em abril, a rede de esgoto continuou progredindo na fase 1, a drenagem registrou execução das esperas para os lotes e a terraplanagem avançou com cortes para realocação de terra voltados à fase 2 – estratégia que evidencia organização e antecipação das frentes futuras. A tendência de custo total segue próxima ao orçamento original, com desvio marginal favorável. Para os próximos meses, estão previstas a conclusão da terraplanagem das quadras da fase 1 e o encerramento das redes de drenagem.

CRI MIRANTE DA SERRA

Em abril, o projeto teve 8 vendas e apenas 1 distrato. Com isso, o empreendimento atingiu 42 vendas acumuladas com VGV vendido líquido acumulado de R\$12,7 MM.

No mês ainda, destacaram-se o avanço de obras nas áreas sociais do empreendimento, com a finalização da fundação e início da execução da estrutura do salão de festas.

Além disso, a rede de drenagem teve avanço significativo, resultando num avanço acumulado realizado de 16,62%.

CRI INGO

O empreendimento, que ainda não foi lançado por estratégia comercial, encontra-se em fase inicial de terraplanagem, com as primeiras movimentações de terra em andamento. No período, avançou a abertura da via de acesso principal, etapa estruturante para o sequenciamento das demais frentes do loteamento. O ritmo de execução segue em processo de mobilização, com o cronograma reprojeto prevendo convergência gradual ao longo do ciclo de obras.

Para os próximos meses, está prevista a ampliação das frentes de terraplanagem com abertura de novas vias internas e a mobilização plena do canteiro.

CRI NOVA BARRA VELHA E ARATINGA

No mês de abril a carteira apresentou adimplência integral no período, com 100% das unidades vendidas e obras de ambos os empreendimentos concluídas.

CRI ATHENAS

O empreendimento encontra-se em fase inicial de execução, com as etapas de serviços preliminares, movimentação de terra e contenção lateral integralmente concluídas. No período, foi finalizado o detalhamento da contenção e formalizada a mobilização dos contratos necessários para o início da fundação. O canteiro de obras mantém padrão elevado de organização e segurança, com plena conformidade nas práticas operacionais.

Para o próximo mês, está prevista a cravação das estacas da fundação, marco que dá início à fase estrutural do empreendimento.

CRI PANORÂMICO

O empreendimento avançou no período, com a implantação do canteiro de obras e a abertura praticamente integral das ruas do loteamento.

A equipe técnica concluiu a limpeza e organização do terreno e realizou a demolição preparatória do asfalto da primeira etapa, viabilizando as próximas intervenções de infraestrutura.

Os materiais de drenagem foram antecipados para aplicação, nos meses subsequentes, e a documentação legal do empreendimento encontra-se regularizada.

Para os próximos meses, está prevista a aceleração da terraplanagem e o início dos serviços de drenagem, atividade de maior peso da infraestrutura urbana.

CRI OCCHI

O Occhi Marina Clube é um condomínio em Capão da Canoa, composto por 409 lotes com acesso à Lagoa dos Quadros. O projeto conta com marina, áreas de lazer e piscina natural de 1.500 m², com uso residencial e infraestrutura de condomínio planejado.

DRE Caixa	Fev-26	Mar-26	Abr-26	Desde o Início
Total de Receitas	6.584.080,46	5.463.461,63	6.057.078,41	49.567.193,98
Operações de True Sales	-	-	-	7.726.000,00
Dividendos	-	-	-	7.726.000,00
CRI	4.158.227,35	4.055.351,45	5.107.510,14	22.685.690,52
Juros Pagos	3.698.460,54	3.554.496,02	4.119.823,19	19.921.744,21
Correção Monetária	459.766,81	500.855,43	987.686,94	2.763.946,31
Outros	-	-	-	22.321,82
Caixa¹	2.425.853,11	1.408.110,18	949.568,27	19.133.181,64
Total de Despesas	(938.357,38)	(804.746,76)	(1.228.512,88)	(6.973.167,77)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(913.325,48)	(779.746,27)	(1.002.860,54)	(6.130.341,88)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(25.031,90)	(25.000,49)	(225.652,34)	(842.825,89)
Custo de Emissão	-	-	-	(30.325.876,29)
Resultado Caixa	5.645.723,08	4.658.714,87	4.828.565,53	42.594.026,21
Distribuições	7.425.000,00	7.660.496,64	6.286.982,57	52.028.729,21
Subclasse A	7.425.000,00	7.660.496,64	6.286.982,57	52.028.729,21
Subclasse B	-	-	-	-
Reserva de Lucros	(4.974.504,18)	(7.976.285,95)	(9.434.703,00)	n.a.
Informações Adicionais	Fev-26	Mar-26	Abr-26	Média
Distribuição por cota (Subclasse A)	1,32	1,36	1,12	1,16
Distribuição por cota (Subclasse B)	-	-	-	-
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	729.673.772,03	723.439.460,45	718.544.097,99	n.a.

A Carteira apresentada representa as alocações realizadas pelo fundo Master.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.
Amaralina	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	1,4%	76,5%	14,6%	682,9%	1,76	Jul-35
ENSEADA 2	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	14,0%	0,2%	75,9%	32,9%	303,6%	0,62	Mar-30
QSJRN	CRI	HABITASEC	Sênior	IPCA	18,0%	5,6%	68,6%	72,8%	137,4%	4,20	Ago-30
Innovar	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	1,9%	64,9%	54,2%	184,5%	5,78	Ago-35
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	0,8%	97,4%	80,4%	124,3%	3,74	Out-49
Alto e Bosque	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	3,7%	99,7%	84,5%	118,3%	3,89	Nov-45
Ziel	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	3,7%	24,4%	44,8%	223,5%	6,14	Jun-47
Abecker	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	5,5%	98,1%	79,0%	126,6%	4,44	Out-49
ENSEADA 3	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	12,0%	1,3%	75,9%	32,9%	303,6%	0,62	Mar-30
Nova Barra Velha e Aratinga	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,5%	2,2%	100,0%	75,2%	132,9%	3,38	Ago-42
Mirante da Serra	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	4,6%	32,3%	76,5%	130,6%	-	Jul-47
INGO	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	6,5%	-	74,6%	134,1%	-	Out-48
Fazenda Bayer	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	12,7%	1,6%	40,5%	53,9%	185,4%	3,96	Out-34
Fazenda Bayer 5	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	20,0%	0,0%	40,5%	53,9%	185,4%	3,96	Set-34
Panorâmico	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	14,5%	4,6%	-	-	-	-	Dez-45
Amaralina 2	CRI	REIT	Única	IPCA	12,0%	1,0%	76,5%	14,6%	682,9%	1,76	Jul-35
Encore	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	13,5%	1,4%	75,2%	11,2%	890,9%	2,28	Mar-36
Athenas	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	18,0%	1,0%	29,4%	-	-	-	Fev-36
Occhi	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,5%	2,8%	85,5%	-	-	-	Fev-36
TRUE SALE I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
TRUE SALE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
TRUE SALE III	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	4,7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
TRUE SALE IV	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
TRUE SALE V	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
CAIXA						15,7%					
CDI				CDI		15,7%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	48,05%	208,14%	3,99	n.a.

Razão de Subordinação

Nível de subordinação atual do LCP Prefixado, representado pela razão entre o patrimônio das cotas subordinadas e o patrimônio total do fundo. Quanto maior esse percentual, maior é o "colchão" de proteção oferecido pela estrutura aos cotistas seniores.

21%

79%

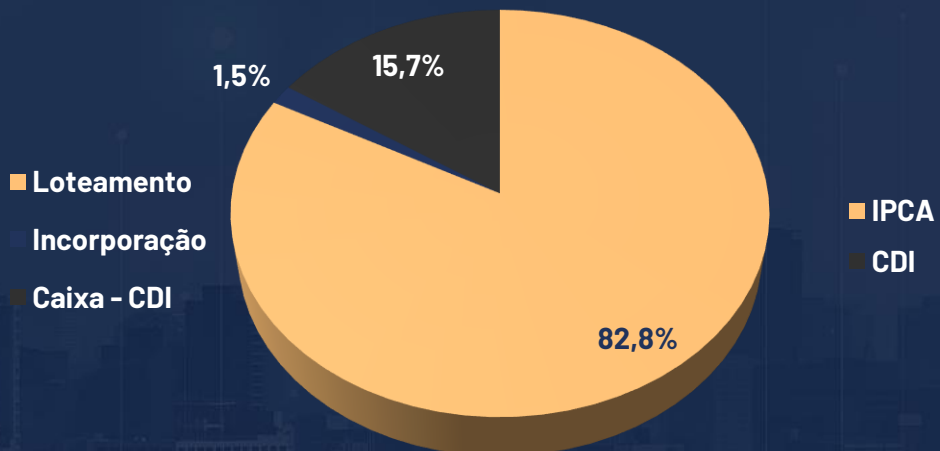
Classe Subordinada¹

Classe Sênior

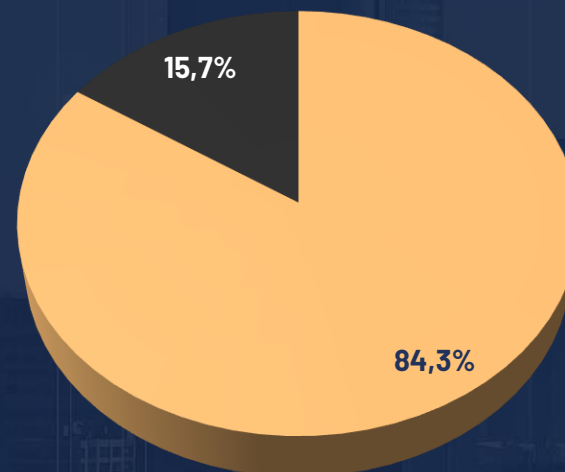
¹A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo, considerando o período de alocação e que a cota subordinada arca com todos os custos.

Distribuição do Portfólio

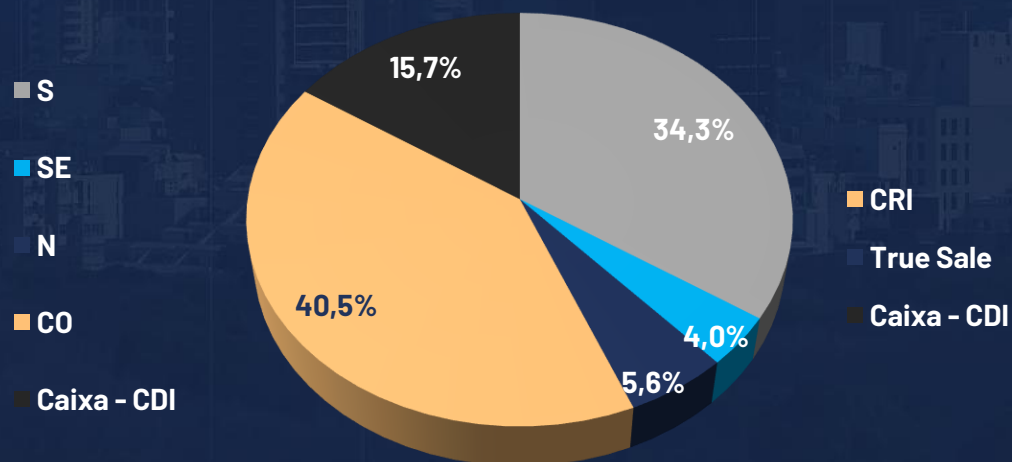
Exposição por tipo de empreendimento



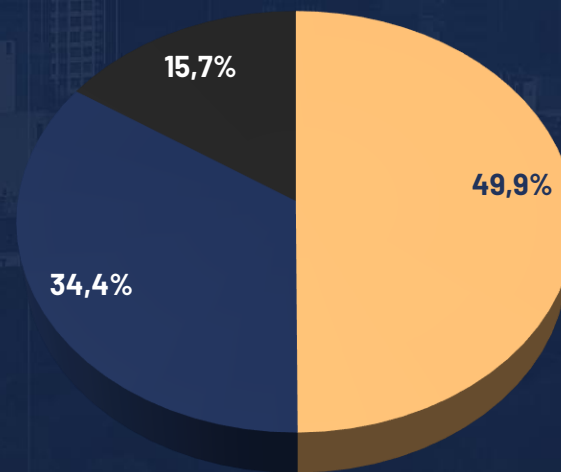
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

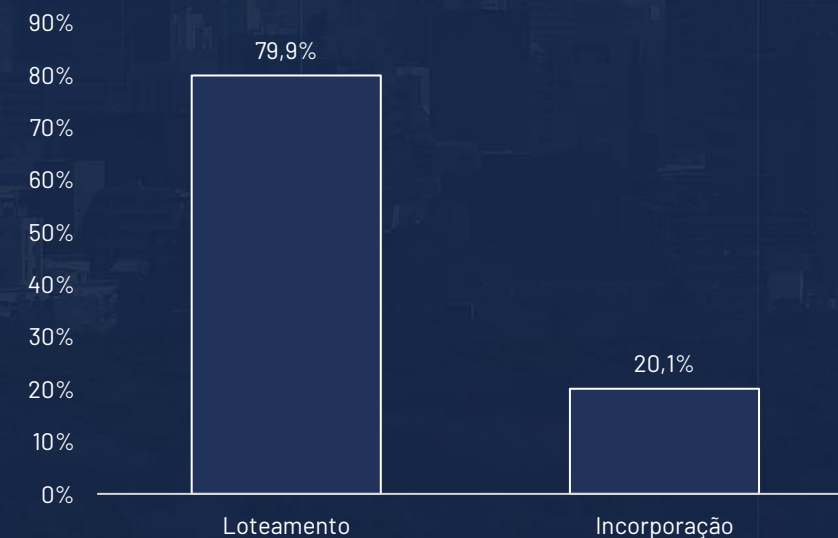
LTV CRIs

57,77%

VGW TOTAL CRIs

R\$ 1.125.369.439,72

VGW Estoque em Desenvolvimento





CRI Amaralina, São Manuel – (SP), Cândido Mota – (SP), Ribeirão Claro – (PR)

Link site do projeto: <https://grupoamaralina.com.br/>

Segmento: **Loteamento / Inc. Horizontal**

Taxa: **IPCA + 15,65% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 43.000.000,00**

Código ISIN: **BRREICRIOW3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas

43,34% do valor da emissão integralizado no CRI

28,05% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

80,05% das obras concluídas

76,51% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação é composta por três empreendimentos: dois loteamentos já concluídos, Villa Oitis e Villa Alpinia, ambos localizados no estado de São Paulo, e uma incorporação horizontal em fase de obras, situada às margens da represa de Angra Doce, no norte do Paraná. Este último prevê infraestrutura com píer privativo, piscina e quadras esportivas.

A operação conta com lastro nos dois loteamentos já concluídos, sem depender exclusivamente do desempenho comercial da incorporação em fase de obras.



CRI Enseada, Ubatuba – (SP)

Link site do projeto: <https://enseadapalms.com.br/>

Segmento: **Incorporação Vertical**

Taxa: **IPCA + 14% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 51.339.000,00**

Código ISIN: **BRIMWLCRIMG5**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

60,60% do valor da emissão integralizado no CRI

27,49% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

86,51% das obras concluídas

75,95% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O projeto Enseada Palms é uma incorporação vertical desenvolvida em Ubatuba, litoral de São Paulo. O mercado imobiliário da região tem apresentado aumento de demanda nos últimos anos, especialmente em áreas próximas ao litoral. A oferta de novos lançamentos imobiliários é impactada por restrições ambientais, o que influencia a dinâmica de oferta e demanda na região. O empreendimento é composto por três torres, com apartamentos de 80 a 220m², com um clube integrado e saída direta para a praia de Enseada, que explica o nome do projeto.



CRI QSJRN, Manaus - (AM)

Link site do projeto: <https://quintasdesjrn.com.br/>

Segmento: **Condomínio de Lotes**

Taxa: **IPCA + 18% a.a ***

* A taxa atual da operação é CDI+12% a.a. até a conclusão das obras, após esse marco, a remuneração passará a ser IPCA+18% a.a., conforme condições da operação, esta seção apresenta a taxa pós-obras para fins informativos.

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 121.580.000,00***

*A operação contará com duas séries (sênior e subordinada), estruturadas com vasos comunicantes. O valor total da emissão é de R\$ 153 milhões, com limite de alocação de até R\$ 121,5 milhões.

Código ISIN: **BRHBSCCRIC82**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

95,55% do valor da emissão integralizado no CRI

34,69% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

89,08% das obras concluídas

68,56% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro é um empreendimento localizado em Manaus, com infraestrutura composta por rede elétrica subterrânea, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m² de floresta preservada, conforme informações do desenvolvedor. O projeto apresenta percentual de unidades comercializadas e histórico operacional do desenvolvedor na região. A alocação observa os critérios previstos na política de investimentos do fundo.



CRI Innovar, Sarandi – (RS), Santo Ângelo – (RS), Passo Fundo – (RS), Rio Grande – (RS)

Link site do projeto: <https://innovarurbanizadora.com.br/empreendimentos/>

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 13% a.a / IPCA + 13,01% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 49.359.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI6Q1**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas

86,10% do valor da emissão integralizado no CRI

27,64% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

88,05% das obras concluídas

64,87% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

Em linha com a tese da gestora de atuação na região Sul, foi estruturado e integralizado o CRI Innovar, destinado a financiar empreendimentos no Rio Grande do Sul. A Innovar atua há cerca de 18 anos no estado, com histórico de múltiplos projetos entregues em diferentes cidades.

O CRI contempla empreendimentos nas cidades de Sarandi, Santo Ângelo, Passo Fundo e Rio Grande, com a maior parte das obras concluídas e dois projetos com previsão de término no primeiro semestre de 2026. A estrutura foi desenhada para atuar como antecipação de carteira das unidades vendidas, com flexibilidade para novas integralizações conforme o avanço das vendas remanescentes.



CRI ABecker II, São Francisco do Sul, Garuva e Araquari – (SC)

Link site do projeto: <https://abecker.com.br/>

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 31.956.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI4Z7**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

/Antecipação de Carteira

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

88,26% do valor da emissão integralizado no CRI

19,47% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

97,44% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A estrutura contempla operações já performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 80%. Os recebíveis estão divididos em cinco empreendimentos distintos, com histórico de inadimplência em níveis reduzidos. As regiões exploradas foram São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina, localizadas a menos de uma hora de Joinville, município com relevante presença industrial, com empresas como Tigre e Tupy.



CRI Alto e Bosque, Canarana e Querência – (MT)

Link site do projeto: https://emsb.com.br/_alto_do_cerrado

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 13% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 25.953.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI6V1 /**

BRCASCCRI6W9

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

100,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

99,70% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

Os empreendimentos Alto do Cerrado e Bosque da Matinha, localizados nas cidades de Canarana e Querência, no estado do Mato Grosso, tiveram suas obras concluídas e possuem carteira de vendas já constituída. A operação consiste na antecipação de recebíveis provenientes das unidades comercializadas. Ambos os municípios registram crescimento populacional nos últimos anos, fator que pode influenciar a dinâmica da demanda por lotes na região.



CRI Ziel ,Araquari – (SC)

Link site do projeto: <https://abecker.com.br/>

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 14% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 30.804.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRID40**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

82,67% do valor da emissão integralizado no CRI

82,67% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

38,61% das obras concluídas

24,40% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Raízes Residencial, localizado na cidade de Araquari/SC, terá um total de 1.272 terrenos residenciais, distribuídos em 33 quadras. O empreendimento contará com cinco áreas de equipamentos comunitários, cinco áreas verdes e uma área de preservação permanente. O CRI do empreendimento detém 582 lotes no projeto e tem o objetivo de financiar a construção, conforme as condições previstas na documentação da operação.



CRI ABecker I, São Francisco do Sul e Araquari - (SC) ; Dom Aquino - (MT)

Link site do projeto: <https://abecker.com.br/>

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 45.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI4N3**

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

93,33% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

98,30% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Abecker é composto por quatro loteamentos localizados em três cidades diferentes: Jardim Giovana em São Francisco do Sul/SC, Bella Vista II e Casa Nova em Araquari/SC, e Água Azul em Dom Aquino/MT. Com o objetivo de explorar cidades estratégicas, próximas a grandes centros produtivos no segmento industrial e do agronegócio, foi estruturada uma antecipação da carteira de recebíveis gerada através das vendas, visando mitigar risco comercial. Como as obras estão concluídas, a operação não apresenta risco de execução relacionado à fase construtiva, permanecendo sujeita aos demais riscos inerentes à operação. As carteiras apresentaram, historicamente, níveis de inadimplência reduzidos, conforme dados operacionais disponíveis.



CRI Nova Barra Velha e Aratinga, Barra Velha e Araquari – (SC)

Link site do projeto: <https://abecker.com.br/>

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12,5% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 21.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI711**

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

Garantias

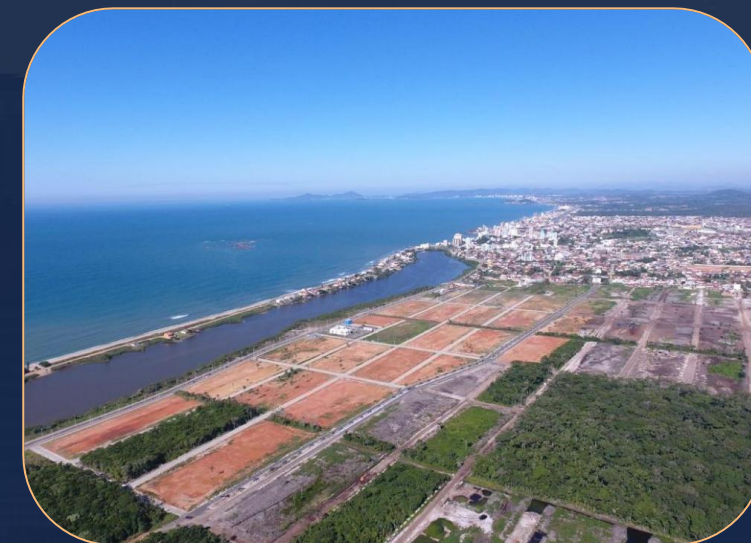
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

76,19% do valor da emissão integralizado no CRI

76,19% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

100,00% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

Dois loteamentos entregues e vendidos compõem o CRI. São eles o Loteamento Nova Barra Velha em Barra Velha/SC e o Loteamento Aratinga em Araquari/SC. O CRI foi estruturado com objetivo de ser quitado através da carteira dos empreendimentos buscando reduzir a dependência do desempenho comercial futuro.

Mirante da Serra

CRI Mirante da Serra, Garuva – (SC)

Link site do projeto: <https://abecker.com.br/>

Segmento: **Condomínio de Lotes**

Taxa: **IPCA + 14% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 33.000.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIDJO**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

100,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

16,62% das obras concluídas

32,30% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto Mirante da Serra é um condomínio residencial localizado no município de Garuva (SC), composto por áreas destinadas a lazer, inserido em região com características naturais e topográficas específicas. O empreendimento encontra-se em área com presença de atividades imobiliárias e turísticas, cuja dinâmica de desenvolvimento e preços está sujeita a fatores de mercado, demanda local e condições macroeconômicas.

CRI Ingo, Garuva – (SC)

Link site do projeto: <https://abecker.com.br/>

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 14% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 46.000.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRID12**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

100,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

- das obras concluídas
- das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Complexo de Loteamentos Dona Francisca, em Garuva, é um empreendimento de loteamento residencial desenvolvido em fases, voltado à ampliação ordenada da área urbana da cidade do norte catarinense. Uma das etapas, Ingo, representa a continuidade do projeto, com nova oferta de lotes integrada ao conjunto existente.



CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras – (PR)

Link site do projeto: <https://conteudo.moraremharmonia.com.br/fazenda-bayer>

Segmento: **Condomínio de Lotes**

Taxa: **IPCA + 12,7% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 29.000.000,00**

Código ISIN¹: **BRTSSACRI455 /**

BRTSSACRI489 / BRTSSACRI471

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

41,38% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

96,93% das obras concluídas

40,54% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento de Fazenda Bayer é um loteamento em condomínio fechado em Quatro Barras, Paraná, na região metropolitana de Curitiba, às margens da represa do Iraí, e próximo ao Parque Estadual do Pico Paraná. O empreendimento possui características de lazer e localização descritas pelo desenvolvedor. O projeto contará com 252 lotes residenciais, com áreas privativas que variam de 2.000 a 4.000 m². O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra e conta com garantia imobiliária adicional, compondo a razão de garantia da operação. O empreendimento está situado em área em processo de desenvolvimento imobiliário, o que pode influenciar a dinâmica de preços na região.



CRI Panorâmico, Formosa – (GO)

Link site do projeto: <https://www.jvf.com.br/>

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 14,5% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 60.000.000,00**

Código ISIN: **BRLSECCRI3X9 /**

BRLSECCRI425 / BRLSECCRI433

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

54,17% do valor da emissão integralizado no CRI

54,17% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

2,30% das obras concluídas
- das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O projeto está localizado no município de Formosa (GO), que possui integração econômica e logística com Brasília, situado a aproximadamente 80km da capital federal. A dinâmica urbana do município inclui deslocamento diário de trabalhadores para o Distrito Federal, fator que pode influenciar a demanda residencial local. O empreendimento contempla aproximadamente 1.700 lotes.



CRI Athenas, Sorriso - (MT)

Link site do projeto: <https://www.jvf.com.br/empreendimento/studios-athenas>

Segmento: **Incorporação Vertical**

Taxa: **IPCA + 18% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 60.000.000,00**

Código ISIN: **BRLSECCRI3W1**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

11,67% do valor da emissão integralizado no CRI

11,67% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

5,90% das obras concluídas

29,41% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Residencial Athenas, localizado em Sorriso (MT), consiste em um empreendimento residencial com unidades no formato estúdio, situado nas proximidades da Faculdade Atenas.

O projeto atende à demanda local, incluindo o público estudantil, em função da localização e tipologia das unidades.



CRI Encore, Sinop – (MT)

Link site do projeto: <https://condominiomaranville.com.br/>

Segmento: **Condomínio de Lotes**

Taxa: **IPCA + 13,5% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 30.100.000,00**

Código ISIN: **BRLSECCRI474**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

33,55% do valor da emissão integralizado no CRI

33,55% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

48,44% das obras concluídas

75,38% das vendas concluídas¹



Sobre o Projeto

O Condomínio Maranville, localizado em Sinop (MT), consiste em um empreendimento residencial em formato de condomínio fechado, situado em uma região de expansão urbana do município. O projeto contempla lotes residenciais e infraestrutura voltada ao uso cotidiano dos moradores, incluindo áreas de convivência, lazer e práticas esportivas.

¹Identificamos inconsistência na informação previamente divulgada no relatório anterior, a qual foi corrigida na presente versão.



MARINA CLUBE

CRI Occhi, Capão da Canoa – (RS)

Link site do projeto: <https://d1.com.br/occhi>

Segmento: **Condomínio de Lotes**

Taxa: **IPCA + 12,5% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 80.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI7Y3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas

25,00% do valor da emissão integralizado no CRI

25,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

26,22% das obras concluídas

85,49% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Occhi Marina Clube é um condomínio em Capão da Canoa, composto por 409 lotes com acesso à Lagoa dos Quadros. O projeto conta com marina, áreas de lazer e piscina natural de 1.500 m², com uso residencial e infraestrutura de condomínio planejado.

SPEs I e II Jardim Europa, Gaúcha do Norte – MT

Segmento: **Loteamento**

VGV Estimado : **R\$108.916.685,60**

Taxa: **IPCA + 12% a.a.**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **473**

Valor de Aquisição: **R\$ 83.807.477,04**

Sobre o Projeto

As SPEs I e II são compostas pelo empreendimento Jardim Europa, localizado no município de Gaúcha do Norte – MT, região com atividade econômica relacionada ao agronegócio e PIB per capita de 160 mil de acordo com dados do IBGE (Censo 2021). O projeto contempla unidades residenciais voltadas à população local e aos trabalhadores do setor agrícola.

SPE III Jardim Brasil, Campos Belos – GO

Segmento: **Loteamento**

VGV Estimado : **R\$50.508.715,00**

Taxa: **IPCA + 12% a.a.**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **376**

Valor de Aquisição: **R\$ 34.363.359,83**

Sobre o Projeto

A SPE III é composta pelo empreendimento Jardim Brasil, localizado no município de Campos Belos – GO, município que desempenha papel de referência regional em serviços e comércio. O projeto foi concebido considerando a demanda existente identificada em conjunto com as características socioeconômicas da região.

SPEs IV e V Novo Centro, Canarana – MT

Segmento: **Loteamento**

VGV Estimado : **R\$170.132.690,42**

Taxa: **IPCA + 12% a.a.**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **882**

Valor de Aquisição: **R\$ 120.500.605,34¹**

¹Valor correspondente ao total a ser liberado. Desse montante, permanece retido em caixa no fundo o valor de R\$13,5M.

Sobre o Projeto

As SPEs IV e V são compostas pelo empreendimento Novo Centro, localizado no município de Canarana – MT, que apresenta atividade econômica relacionada ao agronegócio e infraestrutura logística voltada ao escoamento de grãos e outros produtos agrícolas para exportação em diferentes portos do país. De acordo com dados do IBGE (Censo 2021), o município possui PIB per capita de aproximadamente 132 mil.

Revisitando a estrutura do fundo

A estrutura inicial ilustra o Fundo Feeder e o Fundo Master. O LCP Prefixado Feeder é o veículo de investimento que aplica, de forma exclusiva, via Subclasse Sênior, no Fundo Master (LCP Prefixado Master), o qual detém diretamente os ativos investidos.

A Subclasse Sênior é protegida pela Subclasse Subordinada, cuja razão de subordinação pode variar entre 20% e 30%.



¹Índice de subordinação referente a estrutura inicial do fundo.

CDI:

Certificado de Depósito Interbancário.

CDI Líquido:

CDI líquido de impostos, assumindo investidor pessoa física e a tabela regressiva de tributação.

CRI:

Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Dividend Yield:

Razão entre o montante distribuído pelo fundo e o valor patrimonial.

Duration:

Mensuração da sensibilidade da variação do preço dos ativos quanto a variações pequenas e uniformes na taxa de juros. Aproximado como prazo médio do valor presente dos fluxos futuros.

IFIX:

Principal índice que mede o desempenho médio dos fundos imobiliários negociados na B3.

IPCA:

Índice de Preços ao Consumidor Amplo, métrica oficial de inflação calculada pelo IBGE.

LTV:

Loan to Value, representa o saldo devedor da operação frente ao valor total das garantias. O indicador é a razão do montante total da operação (investido e a investir) pelo valor das garantias (incluindo carteira de recebíveis mais estoque).

RGSD:

Razão de garantia do saldo devedor, a razão do valor das garantias (incluindo carteira de recebíveis mais estoque) pelo montante total da operação (investido e a investir).

SPE:

Sociedade de Propósito Específico.

VGv:

Valor Geral de Vendas.

True Sale:

Compra de carteiras de recebíveis imobiliários.

Life Capital

Partners 



ri@lifecapitalpartners.com.br



Avenida do Batel, 1647, Sala 201,
Batel-Curitiba-PR

LCP PREFIXADO

A LCP Gestora de Recursos Ltda. ("LCP") não comercializa ou distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. Este material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta pública ou recomendação de investimento. É recomendada a leitura da Lâmina de informações essenciais, do Regulamento e demais documentos legais do Fundo pelo investidor antes de aplicar seus recursos. O Fundo teve início em 01/09/2025 com prazo de duração de 5 anos prorrogáveis por mais 2 anos. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira, qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.

