

Life Capital

Partners



LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Agosto/2026



RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*: **R\$ 569.255.154,20**

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,20**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,17**COTA SÊNIOR¹: **15%a.a.**RENTABILIDADE DO MÊS: **1,11%**

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: 31/08/2026

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:

Incidente sobre o Fundo Master, sendo integralmente arcada pela cota subordinada.

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(desde o início do fundo):**

*Informação referente ao fundo Feeder.

R\$ 568.138.319,20

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

5.625.000

QTDE DE INVESTIDORES:

13.346

Comentário do Gestor

Em agosto, o LCP Prefixado apresentou rentabilidade de 1,11%, considerando a variação da cota e os rendimentos distribuídos no período. Para fins comparativos, o CDI líquido apresentou retorno de 0,93%, enquanto o IFIX recuou 1,46% e o IPCA apresentou variação negativa de 0,32%. Em períodos mais longos, o Fundo acumula rentabilidade de 3,50% nos últimos três meses, 6,97% nos últimos seis meses e 14,03% desde o início. Esses resultados refletem a composição e a remuneração dos ativos que integram a carteira ao longo do período.

No acompanhamento das operações, um dos principais eventos do mês foi a emissão, pela Prefeitura Municipal de Quatro Barras, do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO) do empreendimento Fazenda Bayer, referente às obras das áreas comuns do projeto. A conclusão dessa etapa representa um marco relevante no acompanhamento da operação, que permanece sendo monitorada sob os aspectos de crédito e desempenho comercial.

Nas demais posições, a gestão manteve o acompanhamento da evolução física das obras, comercialização dos empreendimentos, comportamento das carteiras de recebíveis e indicadores de garantia. O monitoramento desses fatores integra o processo recorrente de gestão dos CRIs e das demais operações estruturadas que compõem o portfólio.

A gestão seguirá acompanhando a evolução das operações, com atenção aos respectivos cronogramas, fluxos de recebíveis e indicadores de crédito e garantia, observados os limites de risco e as diretrizes estabelecidas na política de investimento do fundo.

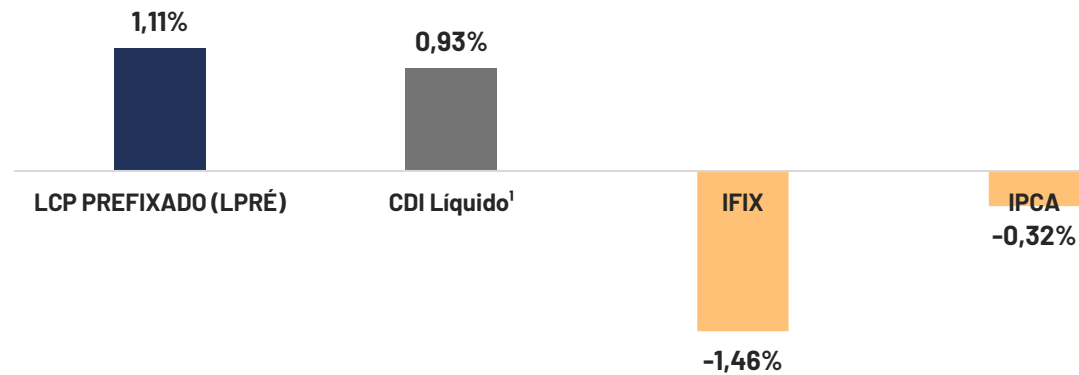
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início
LCP PREFIXADO (LPRÉ)	1,11%	3,50%	6,97%	14,03%
CDI Líquido ¹	0,93%	2,94%	5,92%	12,38%
IFIX	-1,46%	-2,96%	-3,81%	8,24%
IPCA	-0,32%	-0,09%	2,05%	4,22%

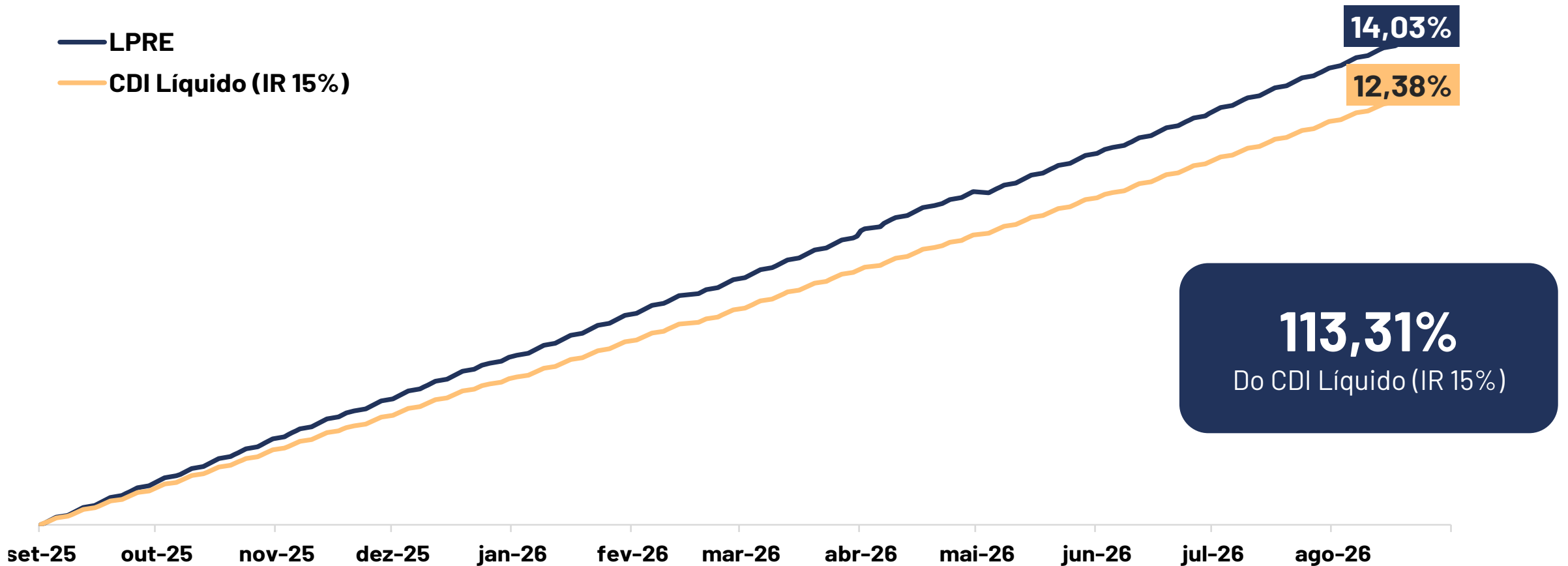
¹Considerando IR de 15%.

Fechamento do mês corrente:



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

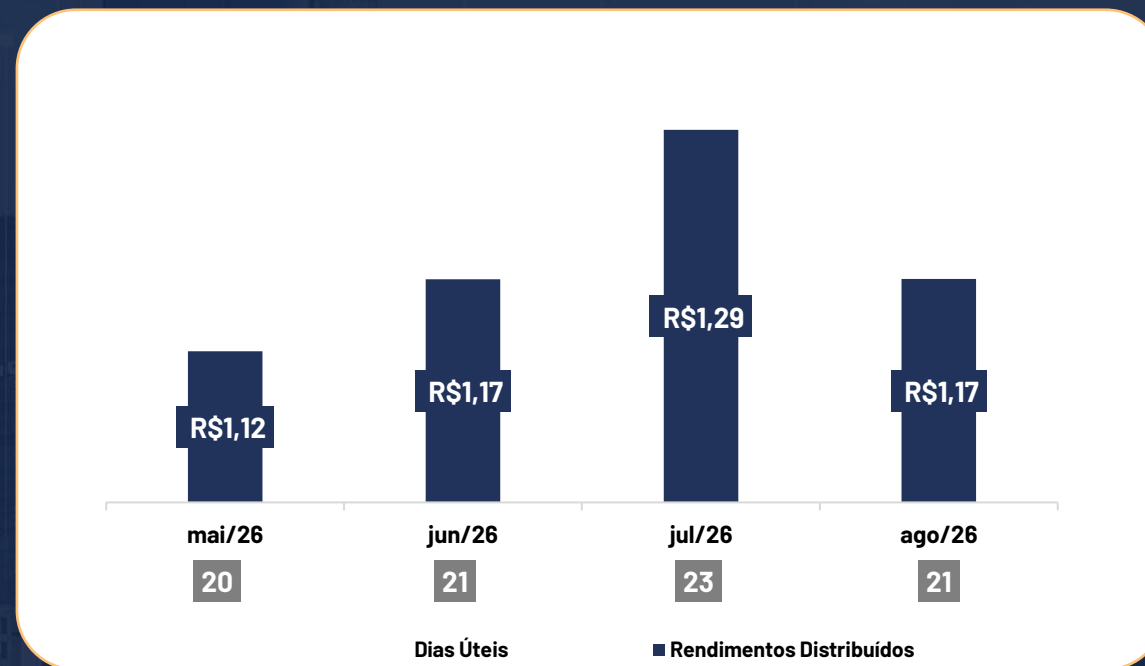
Rentabilidade Histórica (cota+distribuições)



Distribuição no Período

Em agosto, o Fundo distribuiu R\$1,17 por cota. O valor distribuído no período corresponde à referência de remuneração da Subclasse Sênior, considerada a quantidade de dias úteis do mês, conforme os critérios previstos nos documentos do Fundo.

Em razão dessa metodologia, os valores nominais distribuídos podem variar entre os períodos, inclusive em função da quantidade de dias úteis de cada mês.



CRI AMARALINA

Em fase de acabamentos, o período deu sequência às frentes anunciadas no ciclo anterior. As esquadrias registraram o maior avanço entre as residências, acompanhadas dos revestimentos, dos pisos e dos mármore, enquanto a estrutura e a alvenaria chegaram praticamente ao encerramento. A rede elétrica retomou o ritmo, e o muro de fechamento e o paisagismo avançaram.

Nas áreas comuns, a piscina passou por teste de estanqueidade, o restaurante recebeu acabamento de forro e a academia avançou em pintura, com a portaria e a escada externa já formadas. A rede de esgoto permaneceu sem produção e a pavimentação segue em estágio inicial.

Para o próximo período, estão previstas a retomada dessas duas frentes e a continuidade dos acabamentos.

CRI QSJRN

No mês de agosto, o empreendimento não registrou vendas nem distratos.

A obra segue em fase de finalização, com as frentes remanescentes concentradas nas áreas de lazer e de apoio. No período, os trabalhos estiveram voltados à conclusão do Clube Social, do trecho remanescente da rede de energia, de uma edificação de apoio e do quiosque. O fluxo de suprimentos encontra-se praticamente encerrado.

Para o próximo período, estão previstos o avanço dos acabamentos e das instalações do Clube Social, a conclusão da rede de energia remanescente e a finalização do quiosque e da edificação de apoio.

CRI INNOVAR

Em agosto, a operação registrou três vendas e cinco distratos, resultando em saldo líquido negativo de duas unidades. As unidades distratadas retornam ao estoque para recomercialização e, caso realizadas a preço por metro quadrado superior ao dos contratos originais, contribuirão para o incremento do VGV. A operação apresenta razão de garantia sobre saldo devedor superior a 170%.

No Rancho LM, as frentes se distribuíram entre a estrutura e a alvenaria das estações de esgoto, a instalação dos postes e das câmeras com cabeamento subterrâneo, o píer e os ajustes na pavimentação. Somou-se a elas a execução de um salão de eventos em estrutura metálica, serviço fora do escopo medido.

No Morada das Missões, foram concluídas a estação elevatória de esgoto, com a ligação do bombeamento, e a instalação das placas de sinalização. O terreno foi regularizado para receber o gramado, cuja implantação está programada para as próximas semanas.

CRI ABECKER II

Em agosto, foi registrada uma venda no empreendimento Dona Francisca, ao preço de R\$ 556,76/m², e uma venda no empreendimento Boulevard, ao preço de R\$ 506,33/m². A operação segue enquadrada, com razão de garantia acima de 120%.

CRI FAZENDA BAYER

No mês de agosto, foi emitido pela Prefeitura Municipal de Quatro Barras o CVC0 (Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra) referente às obras da área comum do empreendimento Fazenda Bayer, contemplando a área de lazer e a portaria. O projeto encontra-se com 100% das obras concluídas, este documento atesta a conclusão, em conformidade com o projeto aprovado, das obras abrangidas pelo Alvará de Construção, totalizando 2.422,26 m² de área construída, sendo 1.591,95 m² referentes à área de lazer e 830,31 m² à portaria.

CRI ABECKER I

No mês de agosto, a operação registrou seis distratos e uma venda. Dos contratos distratados, quatro eram referentes ao empreendimento Água-Azul, cujas unidades haviam sido comercializadas por aproximadamente R\$ 160,00/m². Os outros dois estavam relacionados ao Casa Nova e correspondiam a vendas realizadas em 2021, pelo valor aproximado de R\$ 340,00/m².

Atualmente, os preços praticados nos empreendimentos Água-Azul e Casa Nova são de aproximadamente R\$ 215,00/m² e R\$ 628,00/m², respectivamente. Após as movimentações registradas no período, a operação permanece com 97,7% das unidades comercializadas.

As unidades distratadas retornam ao estoque e ficam disponíveis para nova comercialização. Caso sejam comercializadas a valores superiores aos dos contratos originais, as novas vendas poderão contribuir para o aumento do VGV da operação e, conseqüentemente, para o reforço das garantias.

CRI ZIEL

No âmbito comercial, o projeto registrou saldo líquido positivo. No mês, foram registradas 13 vendas e quatro distratos. O preço médio das unidades vendidas foi de R\$ 536,37/m².

O loteamento mantém-se adiantado em relação ao cronograma, com desempenho acumulado acima do planejado desde o início do ano. No período, avançaram a execução da rede de água e a sub-base da pavimentação, que marca a entrada da obra na etapa viária. A rede de esgoto teve continuidade nas ruas pendentes.

CRI MIRANTE DA SERRA

No mês de agosto, a operação não registrou vendas nem distratos.

O condomínio mantém-se adiantado em relação ao planejamento, considerando a evolução física das obras desde o início do acompanhamento. O destaque do período foi a retomada da rede de água, frente que estava paralisada e voltou a ter equipe ativa em diversas ruas, recuperando parte do atraso acumulado. A rede de esgoto aproxima-se da conclusão e teve início o subleito da pavimentação na primeira rua.

Para o próximo período, estão previstas as bocas de lobo e os testes da drenagem, a continuidade da rede de água, a finalização do esgoto e a sequência da portaria e do salão de festas.

CRI INGO

No mês de agosto, avançaram os serviços de limpeza do terreno e de movimentação de terra nas novas ruas do loteamento. A substituição do solo no leito das ruas permanece como a atividade determinante para o ritmo de execução desta etapa.

Para o próximo período, está prevista a mobilização de frentes simultâneas de terraplanagem em novas ruas.

CRI NOVA BARRA VELHA E ARATINGA

No decorrer do mês, a operação registrou um distrato, referente a uma unidade comercializada em maio de 2024. À época, o empreendimento era negociado à média de R\$ 1.400,00/m². Considerando a unidade distratada, a operação encerrou o período com duas unidades em estoque.

CRI ATHENAS

O empreendimento permanece em fase de fundação. No período, foi concluída a transição para a nova empresa responsável pela execução das estacas, com retomada dos serviços.

Para o próximo período, estão previstas a conclusão das estacas, a execução dos blocos e vigas de travamento e a mobilização das equipes de estrutura.

CRI FLORESCER & MATTEROIR

No período, a operação registrou quatro vendas e um distrato. Os indicadores de garantia permanecem enquadrados, com razão de garantia sobre saldo devedor próxima de 500%.

No Florescer, a rede de água concentrou a produção do mês, com testes e compactação das valas em praticamente todas as ruas. A drenagem teve avanços pontuais e os serviços de apoio ao canteiro prosseguiram, sob chuvas que reduziram a produtividade em campo. Para o próximo período, estão previstas a conclusão da rede de água, a retomada da drenagem, o início da pavimentação e a confirmação do cronograma da rede elétrica.

No Matteroir, o destaque foi a galeria das obras externas de acesso, que respondeu pela maior parte da produção do mês, ao lado da terraplanagem interna. Para o próximo período, estão previstas a continuidade da galeria, a retomada da terraplanagem nos trechos afetados pelas chuvas e o início da drenagem pluvial interna.

CRI ENSEADA

O empreendimento manteve ritmo reduzido no período, em razão do número menor de frentes remanescentes nesta etapa final da obra. As unidades dos Blocos C e B foram concluídas e o Bloco A entrou em fase de vistorias e entrega, com esquadrias de madeira, fechaduras eletrônicas e pintura. Foram instalados os últimos componentes do sistema de combate a incêndio e avançaram os acabamentos da academia e das saunas do spa. Os processos de ligação definitiva de água, esgoto e energia seguem formalmente encaminhados junto às concessionárias.

Para o próximo período, estão previstas a vistoria do Corpo de Bombeiros, a conclusão das áreas comuns e a obtenção das liberações finais.

CRI OCCHI

No mês de agosto, o empreendimento Occhi não registrou vendas e apresentou um distrato. O empreendimento mantém unidades disponíveis para comercialização. Segundo informações do desenvolvedor, a estratégia comercial considera a possibilidade de intensificação das vendas durante a temporada de verão, período em que se espera que a obra esteja em estágio mais avançado.

Na obra, o paisagismo respondeu pela maior parcela da medição do mês, ao lado da rede elétrica e do muro de fechamento. A drenagem, a rede de água e a pavimentação foram retomadas, enquanto a estrutura registrou avanço pontual.

Para os próximos meses, estão previstas a continuidade do paisagismo, da pavimentação e das redes, a retomada do ritmo da estrutura e o avanço das esquadrias e das áreas comuns.

CRI PANORÂMICO

O loteamento segue na fase de infraestrutura, com a terraplanagem aproximando-se da conclusão e a drenagem consolidada como frente principal. No período, a drenagem prosseguiu com assentamento de tubulações, poços de visita e reaterro nas avenidas principais.

Para o próximo período, estão previstas a intensificação da drenagem, o encerramento da terraplanagem e a mobilização efetiva das redes de água e esgoto, retomando o cronograma de obras previsto.

CRI ALTO E BOSQUE

No último mês, foi estruturada uma série adicional no âmbito do CRI Alto do Cerrado e Bosque da Matinha. A nova série é vinculada ao projeto Alto do Cerrado II, loteamento residencial aberto localizado em Canarana/MT, ao lado do empreendimento Alto do Cerrado I. A operação é lastreada em uma carteira de recebíveis de um projeto já performado e com elevado percentual de unidades comercializadas.

CRI ENCORE

O empreendimento Condomínio Maranville registrou quatro vendas ao longo do mês. O preço médio de venda das unidades foi de R\$ 762,50/m². Com isso, o projeto soma mais de 76% de vendas no total. Os índices de garantia de RGSD e IFM seguem enquadrados dentro dos parâmetros estabelecidos.

Nas obras, a pavimentação concentrou a produção do canteiro. As camadas de base foram concluídas ou estão em fase final em diversas ruas, teve início a imprimação asfáltica e o meio-fio ultrapassou a metade da extensão prevista. A rede elétrica interna está praticamente concluída e aguarda vistoria e ligação da concessionária, enquanto a iluminação pública teve início. Nas áreas comuns, a portaria teve a fundação concluída, enquanto as edificações administrativa, de academia e de festas avançaram em cobertura e acabamentos.

DRE Caixa	jun/26	jul/26	ago/26	Desde o Início
Total de Receitas	6.682.844,25	5.427.637,13	4.326.657,47	72.279.270,91
Operações de True Sales	-	-	-	7.726.000,00
Dividendos	-	-	-	7.726.000,00
CRI	5.935.642,81	5.292.443,35	4.173.562,83	43.510.349,04
Juros Pagos	4.821.783,19	4.250.447,05	3.755.788,99	36.960.266,29
Correção Monetária	1.113.859,62	1.041.996,31	417.773,84	6.550.082,75
Outros	-	76.769,63	69.324,49	168.415,94
Caixa¹	747.201,44	58.424,15	83.770,15	20.874.505,93
Total de Despesas	(906.580,48)	(903.168,15)	(1.043.806,57)	(10.767.260,07)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(874.801,94)	(877.707,85)	(971.009,14)	(9.711.627,98)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(31.778,54)	(25.460,30)	(72.797,43)	(1.055.632,09)
Custo de Emissão	-	-	-	(30.325.876,29)
Resultado Caixa	5.776.263,77	4.524.468,98	3.282.850,90	61.512.010,84
Distribuições	-	7.232.350,83	6.601.805,10	65.862.885,14
Subclasse A	-	7.232.350,83	6.601.805,10	65.862.885,14
Subclasse B	-	-	-	-
Amortização	6.600.211,09	-	-	12.884.884,26
Subclasse A	6.600.211,09	-	-	12.884.884,26
Subclasse B	-	-	-	-
Reserva de Lucros	1.675.961,74	(1.031.920,11)	2.250.930,79	n.a.
Informações Adicionais				
Distribuição por cota (Subclasse A)	-	1,29	1,17	-
Amortização por cota (Subclasse A)	1,17	-	-	-
Distribuição por cota (Subclasse B)	-	-	-	-
Amortização por cota (Subclasse B)	-	-	-	-
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	711.068.385,14	712.133.559,62	714.325.285,62	-

CARTEIRA

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.
QSJRN	CRI	HABITASEC	SÊNIOR	IPCA	18,0%	6,3%	65,0%	68,1%	146,8%	5,24	ago-30
INGO	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	5,5%	-	74,6%	134,1%	5,46	out-48
ABECKER	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,0%	5,4%	97,7%	73,3%	136,5%	3,90	out-49
PANORÂMICO	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	14,5%	5,2%	-	-	-	5,06	dez-45
MIRANTE DA SERRA	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	4,6%	32,3%	78,9%	126,7%	3,62	jul-47
ZIEL	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	3,7%	28,3%	48,8%	204,8%	3,74	jun-47
ALTO E BOSQUE	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	13,0%	3,6%	99,3%	76,3%	131,1%	4,67	nov-45
FLORESCER & MATTERROIR	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	2,8%	17,9%	20,2%	494,1%	6,56	mai-46
OCCHI	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,5%	2,6%	84,4%	13,3%	751,7%	1,91	fev-36
INNOVAR	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	13,0%	2,3%	64,1%	56,5%	177,0%	5,97	ago-35
NOVA BARRA VELHA E ARATINGA	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,5%	2,2%	98,5%	82,0%	122,0%	4,44	ago-42
FAZENDA BAYER	CRI	TRAVESSIA	ÚNICA	IPCA	12,7%	1,7%	41,9%	30,4%	328,6%	3,19	out-34
ATHENAS	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	18,0%	1,5%	35,6%	15,4%	648,7%	2,71	fev-36
AMARALINA	CRI	REIT	ÚNICA	IPCA	15,7%	1,2%	77,2%	20,3%	493,3%	2,94	jul-35
ENCORE	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	13,5%	1,1%	76,3%	18,1%	552,1%	1,59	mar-36
ENSEADA 3	CRI	RIZA SEC	ÚNICA	IPCA	12,0%	1,1%	74,7%	29,8%	335,5%	0,39	mar-30
AMARALINA 2	CRI	REIT	ÚNICA	IPCA	12,0%	1,1%	77,2%	20,3%	493,3%	2,94	jul-35
ABECKER 2	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,0%	0,8%	96,8%	78,3%	127,7%	3,81	out-49
ENSEADA 2	CRI	RIZA SEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	0,2%	74,7%	29,8%	335,5%	0,39	mar-30
TRUE SALE I	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,2%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE II	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,8%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE III	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	4,9%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE IV	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,6%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE V	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,6%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
CAIXA						12,1%					
CDI						2,0%					
FII						10,1%	-	-			
TOTAL			n.a.	n.a.	n.a.	100,0%	-	41,8%	239,14%	4,46	n.a.

Razão de Subordinação

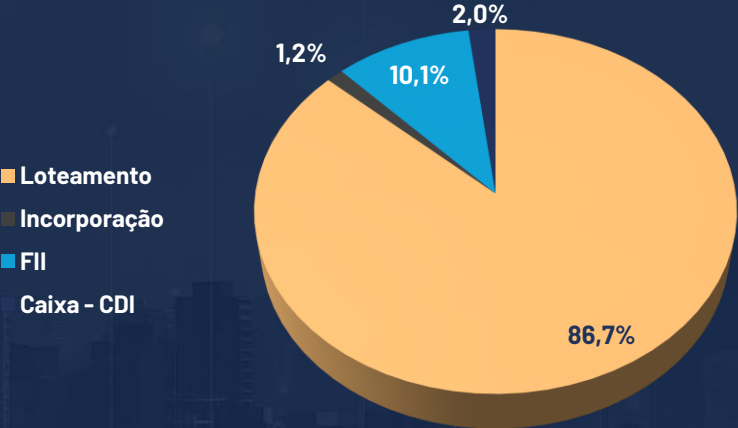
A razão de subordinação representa a proporção entre o patrimônio das cotas subordinadas e o patrimônio total do fundo. A existência de subordinação constitui mecanismo de absorção prioritária de determinadas perdas pela classe subordinada, nos termos previstos nos documentos do fundo, sem eliminar os riscos associados ao investimento na classe sênior.



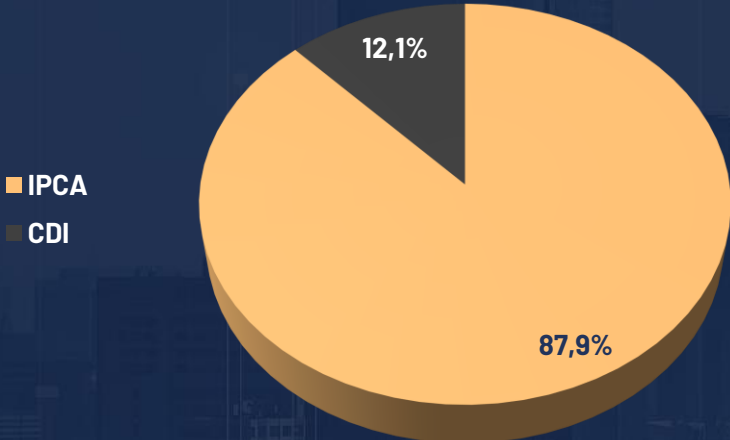
¹A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo, considerando o período de alocação e que a cota subordinada arca com todos os custos.

Distribuição do Portfólio

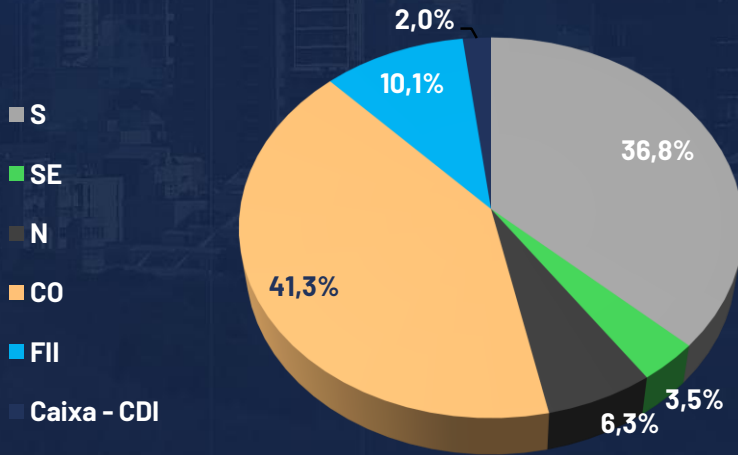
Exposição por tipo de empreendimento



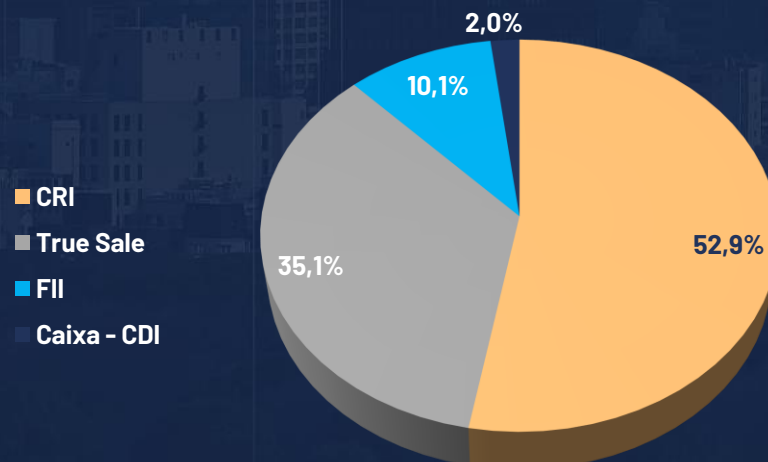
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

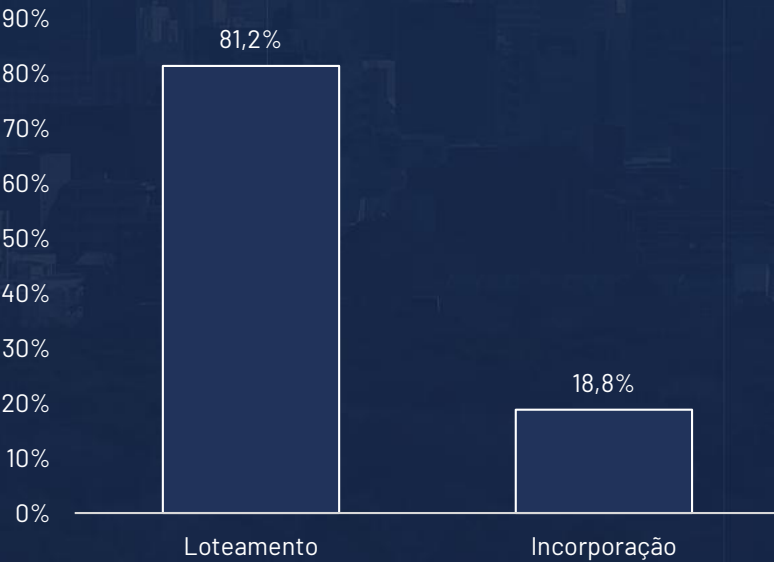
LTV CRIs

47,9%

VGv TOTAL CRIs

R\$ 1.449.021.746,57

VGv 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: **BRREICCRIOW3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

47,18% do valor da emissão integralizado no CRI

31,89% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

87,32% das obras concluídas

77,19% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação é composta por três empreendimentos: dois loteamentos já concluídos, Villa Oitis e Villa Alpínia, 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

95,66% do valor da emissão integralizado no CRI

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

97,55% das obras concluídas

74,68% 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 + 12% 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.

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 126.580.000,00***

*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\$ 126,6 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

91,99% do valor da emissão integralizado no CRI

36,54% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

90,41% das obras concluídas

64,95% 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

92,19% do valor da emissão integralizado no CRI

33,73% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

92,49% das obras concluídas

64,07%¹ 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 segundo 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.

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



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

86,72% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

96,75% 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

99,34% 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

43,27% das obras concluídas

28,31% 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

97,70% 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

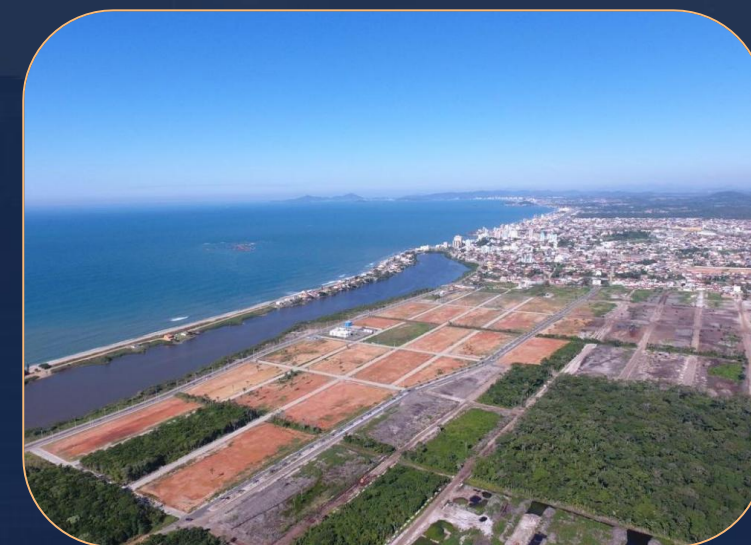
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

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

98,46% 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 é lastreado na carteira de recebíveis dos dois empreendimentos, ambos com obras concluídas e elevado percentual de unidades comercializadas, reduzindo a dependência de novas vendas para geração dos fluxos destinados ao pagamento da operação.

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: **BRHBSCCRIDJ0**

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

28,09% das obras concluídas

32,31% 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

85,22% do valor da emissão integralizado no CRI

85,22% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

7,45% das obras concluídas
- das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Complexo de Loteamentos Dona Francisca, localizado em Garuva/SC, é um empreendimento de loteamento residencial desenvolvido em fases. A etapa denominada Ingo representa a continuidade do projeto, com nova oferta de lotes integrada ao empreendimento 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 ISIN: **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

100,00% das obras concluídas

41,89%¹ 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.

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



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

62,32% do valor da emissão integralizado no CRI

62,32% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

12,07% 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

17,91% do valor da emissão integralizado no CRI

17,91% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

9,96% das obras concluídas

35,63% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Residencial Athenas, localizado em Sorriso (MT), é um empreendimento residencial composto por unidades no formato estúdio, situado nas proximidades da Faculdade Atenas. Em razão de sua localização e tipologia, o projeto também é direcionado ao público estudantil, conforme posicionamento comercial do empreendimento.



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

27,56% do valor da emissão integralizado no CRI

27,56% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

66,04% das obras concluídas

76,29% das vendas concluídas



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.



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

47,19% das obras concluídas

84,43% 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.



CRI Florescer & Matteroir, Chapecó – (SC)

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

Segmento: **Loteamento / Condomínio de Lotes**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRIEG4**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

30,77% do valor da emissão integralizado no CRI

30,77% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

22,06%¹ das obras concluídas

17,93% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação engloba dois empreendimentos: Florescer e Matteroir. O primeiro é um loteamento aberto voltado ao público de classe média, com vendas já iniciadas e obras em avanço. O segundo é um condomínio fechado, com lançamento previsto para novembro de 2026.

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

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 Subordinada absorve perdas antes da Subclasse Sênior, de acordo com os mecanismos de subordinação previstos nos documentos do Fundo.



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 ao investidor, antes da tomada de qualquer decisão de investimento, a leitura do Regulamento, da Lâmina de informações essenciais, quando aplicável, e aos demais documentos do Fundo. 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.

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos