

Life Capital

Partners 

LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Fevereiro/2026



RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*: **R\$ 570.605.210,39***Informação referente ao Fundo FeederCOTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,44**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,32**COTA SÊNIOR¹: **15%a.a**RENTABILIDADE DO MÊS: **0,94%**

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: 27/02/2026

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 arca com custos de gestão.****TAXA DE PERFORMANCE:**Sobre o Fundo **Master, logo, arcada pela cota subordinada.****PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*****(desde o início do fundo):**

R\$ 569.089.255,92

*Informação referente ao fundo Feeder.**QTDE DE COTAS EMITIDAS:**

5.625.000

QTDE DE INVESTIDORES:

11.580

Comentário do Gestor

No mês de fevereiro, o LCP Prefixado distribuiu R\$1,32 por cota. A rentabilidade total do período foi de 0,94%, considerando 18 dias úteis, o que corresponde a 111% do CDI líquido (IR de 15%), que apresentou variação de 0,85% no mesmo intervalo.

No cenário doméstico, fevereiro foi marcado pela aceleração do IPCA para 0,70%, ante 0,33% em janeiro, enquanto a inflação acumulada em 12 meses recuou de 4,44% para 3,81%, a mais baixa desde abril de 2024. No mesmo período, a taxa Selic foi mantida em 15,00% a.a.

A gestão manteve o acompanhamento dos ativos, em conformidade com a política de investimentos e com os parâmetros de risco estabelecidos para o fundo, com foco na consistência da carteira e na preservação de valor no longo prazo.

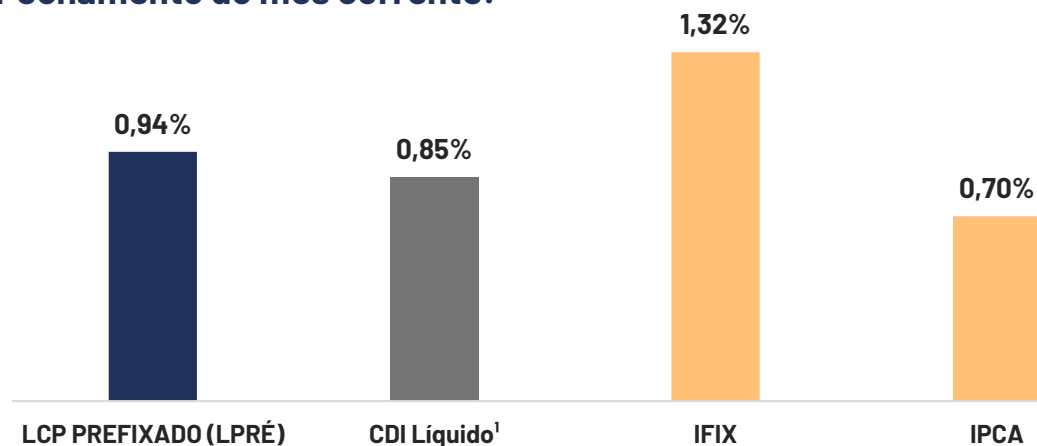
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LCP PREFIXADO (LPRÉ)	0,94%
CDI Líquido ¹	0,85%
IFIX	1,32%
IPCA	0,70%

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.

CRI AMARALINA

O Angra Doce registra avanço nas frentes de acabamento das casas em estágio mais avançado, bem como nas fundações e estruturas em execução na unidade localizada em área de passagem para outras atividades. Também foram realizadas instalações de esquadrias, revestimentos e pisos nas unidades à frente do cronograma. Paralelamente, as obras da área de lazer avançam com a estrutura da piscina e do restaurante em execução. A construtora mantém acompanhamento semanal, com planos de ação ativos para as frentes com maior defasagem.

Para os próximos meses, está prevista a aceleração das frentes de alvenaria e cobertura que compõem o caminho crítico do planejamento.

CRI QSJRN

No mês de fevereiro, o CRI realizou 1 venda, com VGV superior a R\$ 2 milhões. Existem negociações em andamento e a equipe comercial segue focada na aquisição de clientes via PDV em um dos principais shoppings da cidade.

O Quintas de São José do Rio Negro avança nas etapas finais de implantação dos equipamentos de lazer e infraestrutura do empreendimento. No período, registraram-se avanços no Clube Esporte, com conclusão do plantio de grama do campo society, instalação de iluminação do bar coberto e finalização de revestimentos internos, além de progresso nas obras da Capela, com assentamento de paver no acesso e instalação de forro interno. O Clube Social e o paisagismo também mantiveram frentes ativas.

O empreendimento encontra-se em fase final de execução, com entrega projetada para final do primeiro semestre de 2026.

CRI ENSEADA

A obra do empreendimento Enseada Palms segue em ritmo consistente, com avanço concentrado nas etapas finais, especialmente acabamentos e instalações prediais. No período, destacaram-se a evolução das frentes nos blocos A, B e C, com avanço em revestimentos, pintura, instalação de louças, guarda-corpos e envidraçamento, além do progresso nas áreas comuns e de lazer. O desempenho global permanece acima do cronograma.

Para o próximo período, está prevista a continuidade das finalizações internas e externas.

CRI INNOVAR

Em fevereiro, o CRI Innovar realizou 12 vendas. Foram registrados dois distratos, ambos do Residencial Nova Rio Grande, que serão realocados no mercado, com possível valorização do m². O Rancho LM Fazenda Resort avança nas etapas finais de implantação das áreas de lazer e infraestrutura do condomínio. No período, a academia foi concluída, e o salão de festas e a sala de jogos encontram-se em fase de acabamentos. As quadras esportivas estão finalizadas, o paisagismo e o passeio público concluídos, e o pier com estrutura pronta, aguardando apenas a instalação da rampa de acesso e os últimos remates. As instalações elétricas avançaram, com a totalidade dos postes instalados, restando o cabeamento em uma via do loteamento. Para os próximos meses, a atenção se concentra na conclusão do sistema de CFTV e segurança, bem como nas pendências remanescentes das áreas de lazer. O Loteamento Morada das Missões avança nas etapas finais de infraestrutura, com pavimentação em blocos intertravados em execução nas últimas vias do loteamento, meio-fio concluído e acabamentos nas redes de drenagem cloacal e pluvial finalizados.

Para os próximos meses, a obra segue com foco na conclusão das frentes de urbanização, instalações elétricas, paisagismo e implantação das áreas de lazer, caminhando para as entregas finais do empreendimento.

CRI ABECKER II

Em fevereiro, houve um distrato e uma nova venda. O distrato refere-se a um contrato vendido em out/2025, inadimplente desde dez/2025, que será realocado no mercado para substituição por um contrato adimplente.

CRI ABECKER I

Em fevereiro, foram realizadas duas vendas e um distrato. A operação apresentou capacidade de recuperação, com dois contratos anteriormente inegíveis retornando à adimplência, indicando melhora no comportamento da carteira.

CRI FAZENDA BAYER

A obra do empreendimento Fazenda Bayer encontra-se em estágio avançado de execução, com evolução concentrada nas etapas finais de entrega da infraestrutura e nos acabamentos das edificações internas, além da sinalização viária. Durante o último mês, foi emitido o AVCB, e com isso, seguem as etapas finais para a entrega formal do empreendimento.

Para os próximos meses, está prevista a conclusão das frentes remanescentes e consolidação das entregas.

CRI ZIEL

No mês de fevereiro, o empreendimento registrou 16 distratos, resultado esperado alguns meses após o lançamento por parte de uma parcela dos compradores. O empreendimento segue com retenção de vendas, visando novo lançamento nos próximos meses. O loteamento avança em ritmo regular, com execução faseada, estratégia que tem permitido concentrar recursos e acelerar as entregas na primeira fase do empreendimento.

Neste período, destacam-se o avanço da terraplanagem das ruas e quadras e a evolução das drenagens principais na Fase 1, enquanto a Fase 2 teve início com os serviços de corte de solo, cujo material foi aproveitado para aterro da primeira fase.

Para os próximos meses, estão previstos a conclusão da drenagem principal e o início das redes secundárias, incluindo esperas para poços de inspeção e bocas de lobo, além do avanço das demais infraestruturas enterradas.

CRI MIRANTE DA SERRA

O empreendimento Mirante da Serra segue em evolução dentro da fase inicial de obras, atingindo 8,5% de avanço físico acumulado em março de 2026, mantendo ritmo consistente em relação ao período anterior.

No mês, destacaram-se os avanços nas estruturas da portaria e dos muros frontais, além da conclusão do acesso à praia particular. Também foram finalizados os trechos remanescentes de terraplanagem das quadras, consolidando praticamente toda essa etapa.

Paralelamente, observou-se a mobilização para o início das obras de drenagem, com a entrega das tubulações em campo, preparando o empreendimento para o avanço das instalações nas próximas etapas.

CRI ALTO E BOSQUE

A operação não registrou vendas ou atualizações relevantes no mês, apenas o recebimento de fluxo normal e pagamento de juros conforme programado.

CRI NOVA BARRA VELHA E ARATINGA

No mês de fevereiro, a carteira apresentou boa saúde financeira e adequada capacidade de pagamento da PMT. O CRI possui 100% das unidades vendidas e as obras de ambos os empreendimentos estão concluídas.

A gestão segue atenta para oportunidades de distratos e renegociações que podem impactar o VGV.

DRE Caixa	fev/26
Total de Receitas	6.584.080,46
Operações de True Sales	-
Dividendos	-
CRI	4.158.227,35
Juros Pagos	3.698.460,54
Correção Monetária	459.766,81
Outros	-
Caixa¹	2.425.853,11
Total de Despesas	(938.357,38)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(913.325,48)
Taxa de Performance	-
Outras Despesas	(25.031,90)
Custo de Emissão	-
Resultado Caixa	5.645.723,08
Distribuições	7.425.000,00
Subclasse A	7.425.000,00
Subclasse B	-
Reserva de Lucros	(4.974.504,18)
Informações Adicionais	fev-26
Distribuição por cota (Subclasse A)	1,32
Distribuição por cota (Subclasse B)	-
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	729.673.772,03

CARTEIRA

RELATÓRIO GERENCIAL
Fevereiro 2026

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%	99,5%	15,2%	658,2%	2,32	jul-35
ENSEADA 2	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	14,0%	0,3%	75,9%	38,8%	257,4%	0,66	mar-30
QSJRN	CRI	HABITASEC	Sênior	IPCA	18,0%	5,2%	73,3%	74,1%	134,9%	4,75	ago-30
Innovar	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	1,9%	62,7%	51,3%	194,9%	4,49	ago-35
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	0,8%	96,5%	79,5%	125,9%	3,79	out-49
Alto e Bosque	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	3,6%	99,7%	85,2%	117,3%	3,41	nov-45
Ziel	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	3,6%	20,3%	44,6%	224,2%	5,68	jun-47
Abecker	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	5,5%	98,2%	76,5%	130,8%	4,48	out-49
ENSEADA 3	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	12,0%	1,4%	75,9%	38,8%	257,4%	0,66	mar-30
Nova Barra Velha e Aratinga	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,5%	2,2%	100,0%	72,7%	137,6%	4,13	ago-42
Mirante da Serra	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	4,6%	--	73,7%	135,8%	0,00	jul-47
INGO	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	6,4%	--	91,3%	109,5%	0,00	out-48
Fazenda Bayer	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	12,7%	1,6%	40,5%	53,2%	187,8%	3,50	out-34
Fazenda Bayer 5	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	20,0%	--	40,5%	53,2%	187,8%	3,50	set-34
Panorâmico	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	14,5%	4,5%	--	--	--	--	dez-45
Amaralina 2	CRI	n.a	n.a	IPCA	12,0%	0,8%	n.a	n.a	n.a	n.a	jul-35
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
LPRE V	True Sale	n.a	n.a	IPCA		8,5%			n.a.	n.a.	n.a
CAIXA						21,9%					
CDI				n.a		22%	n.a	0,0%			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.

22%

78%

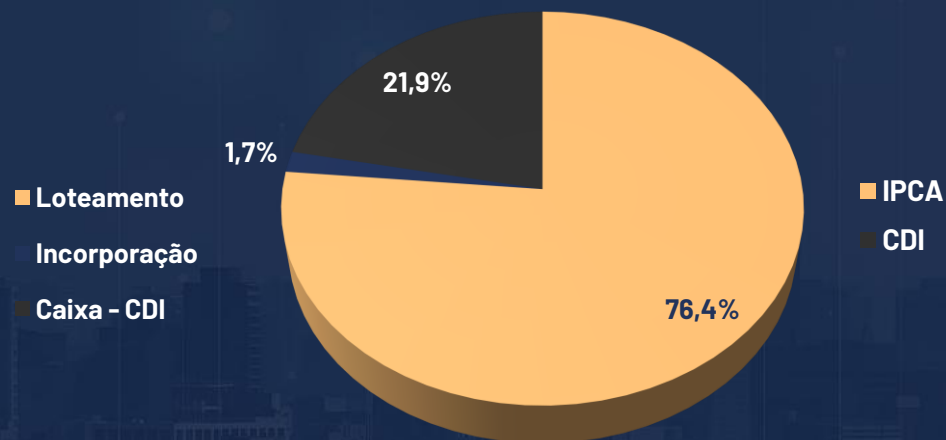
Classe Subordinada¹

Classe Sênior

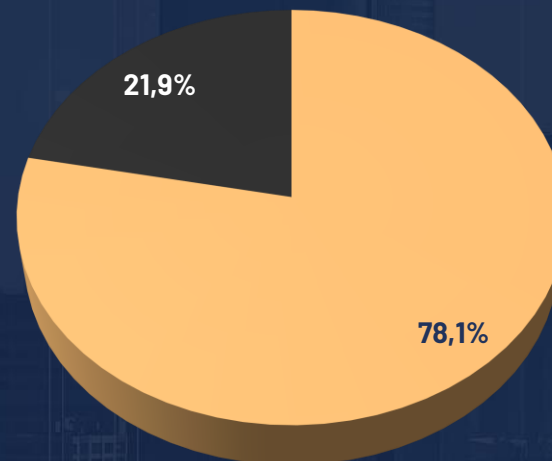
¹A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo, considerando o período de alocação e que a cota subordinada arca com todos os custos.

Distribuição do Portfólio

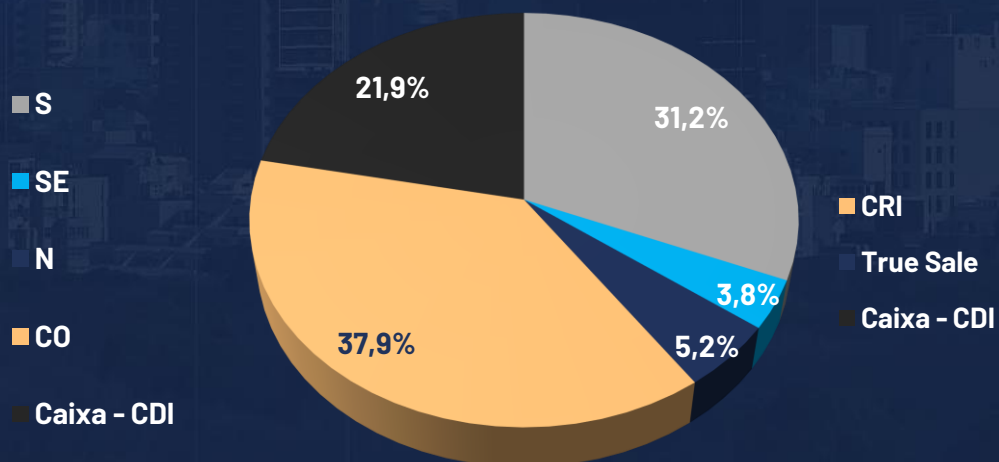
Exposição por tipo de empreendimento



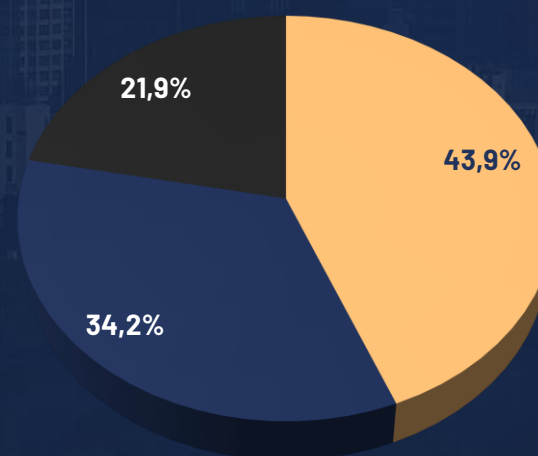
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

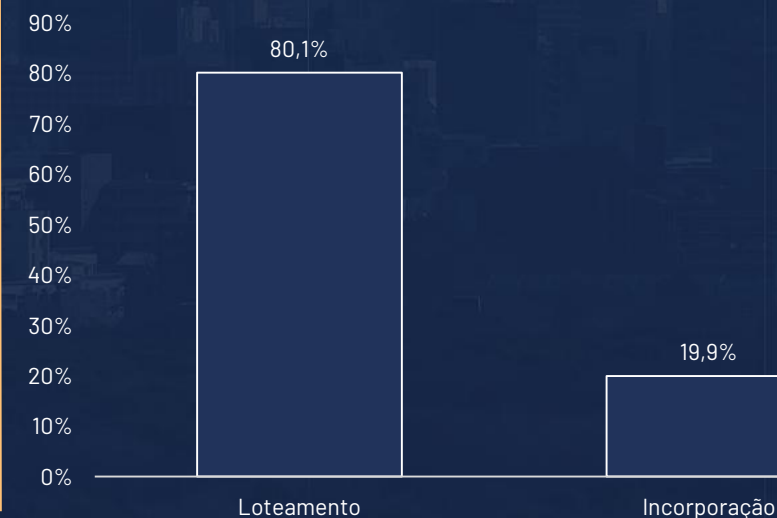
LTV CRIs

39,94%

VGTV TOTAL CRIs

R\$ 969.272.162,23

VGTV 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

75,71% das obras concluídas

99,49% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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

79,64% 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\$ 113.580.000,00***

*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\$ 113,5 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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

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

88,11% das obras concluídas

73,33% 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

87,41% das obras concluídas

62,72% 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

96,52% 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: [bosque da matinha](#), [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

- 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

20,93% das obras concluídas

20,33% 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

98,15% 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

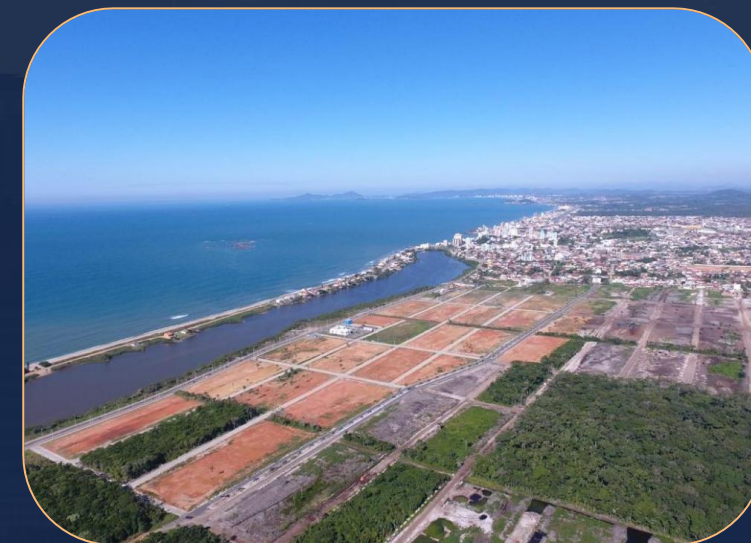
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

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

- 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

8,51% das obras concluídas
- 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: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCR1711**

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

94,04% 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

- 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.

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.

AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros):

Documento emitido pelo Corpo de Bombeiros que certifica que a edificação atende às exigências de segurança contra incêndio e pânico previstas na legislação vigente, sendo requisito para regularização e funcionamento do imóvel

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.

