

Life Capital

Partners 

# LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
Janeiro/2026



## RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO\*: **R\$ 572.267.935,87**\*Informação referente ao Fundo FeederCOTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,74**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,30**COTA SÊNIOR<sup>1</sup>: **15%a.a**RENTABILIDADE DO MÊS: **1,17%**

DISTRIBUIÇÕES:

**PAGAMENTO – ATÉ 5º DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE**<sup>1</sup>Subclasse Sênior com taxa-alvo de referência de 15% a.a., não representando promessa ou garantia de rentabilidade.

Data Base: 30/01/2026

## 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:**

11.499

## Comentário do Gestor

No mês de Janeiro, iniciando 2026, o LCP Prefixado distribuiu R\$ 1,30 por cota. A rentabilidade total do período foi de 1,17%, considerando 21 dias úteis no mês, o que corresponde a 118% do CDI líquido (IR de 15%), que registrou variação de 0,99% no mesmo intervalo.

O Fundo Master concluiu o mês com portfólio composto por 18 operações, refletindo a manutenção de uma carteira diversificada e aderente ao perfil de risco e retorno estabelecido.

O LPRÉ caminha para finalização do procedimento de alocação, mantendo gestão ativa em linha com as diretrizes da política de investimento e os limites estabelecidos nos documentos do fundo.

Seguimos priorizando a gestão disciplinada do portfólio com acompanhamento dos ativos investidos e foco na preservação de valor no longo prazo.

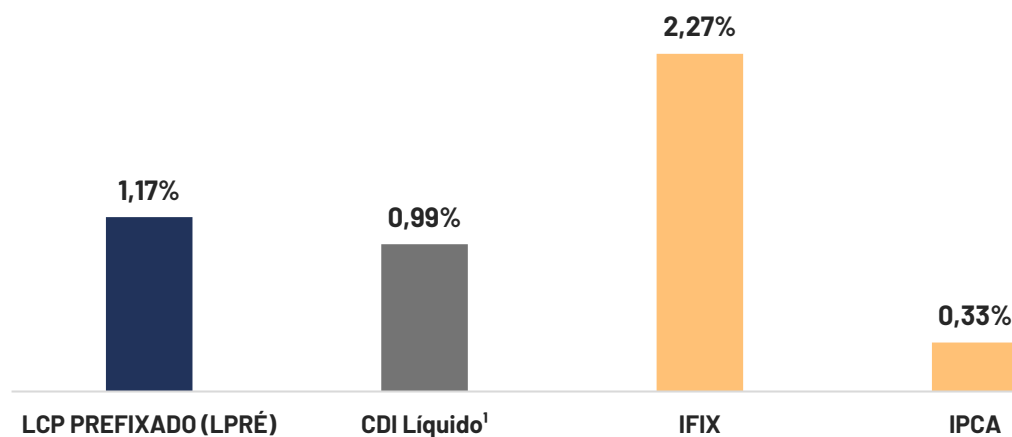
## Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
<b>LCP PREFIXADO (LPRÉ)</b>	<b>1,17%</b>
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,99%
IFIX	2,27%
IPCA	0,33%

<sup>1</sup>Considerando 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

Em janeiro, foram registradas 7 unidades comercializadas no projeto. O Angra Doce segue avançando em suas principais frentes, com destaque, no período, para a evolução das redes de água e esgoto, acima do planejado, e para o andamento das áreas comuns, incluindo a concretagem da piscina e a mobilização do barracão de depósito. O empreendimento conta com canteiro organizado e equipe em ampliação, com novas contratações nas frentes de estrutura, alvenaria, revestimentos e esquadrias.

Para os próximos meses, o foco permanece na aceleração das frentes de fechamento perimetral, cobertura e revestimentos, mantendo o cronograma para a entrega prevista em outubro de 2026.

## CRI QSJRN

No mês de janeiro, o empreendimento registrou 2 distratos e 2 vendas de compradores que optaram por alterar o lote adquirido. Existem algumas negociações em andamento, e a equipe comercial segue focada na captação de clientes via PDVs em regiões centrais. A obra está em fase avançada de execução, com foco na finalização das áreas comuns e sistemas complementares. No período, avançaram os revestimentos e a instalação dos equipamentos das piscinas, além da conclusão da academia, com equipamentos instalados, e do gradil do campo de futebol.

As áreas de auditório, paisagismo e capela encontram-se em etapa final de acabamentos, enquanto o clube social avança com a execução da forma da laje de cobertura

## CRI ENSEADA

A obra mantém desempenho acima do cronograma contratual, com avanço positivo de 17,12%, o que confere margem técnica para os meses seguintes. No período, foram concluídas as principais etapas de acabamento interno do Bloco B, e houve avanço nas frentes de revestimentos, instalações elétricas e hidráulicas dos Blocos A e C. O Bloco C encontra-se em estágio final, com pequenas pendências de acabamento em fase de resolução.

Para o próximo ciclo, está prevista a intensificação dos acabamentos e finalizações, mantendo o cronograma para a entrega prevista em dezembro de 2026.

## CRI INNOVAR

Em janeiro, foram registradas 10 novas vendas e 3 distratos, totalizando 7 vendas líquidas. Os distratos referem-se aos empreendimentos Ares Bairro Parque e Residencial Nova Rio Grande. As unidades do Ares Bairro Parque serão realocadas no mercado, com valorização do m<sup>2</sup>. O distrato do Nova Rio Grande refere-se a contrato firmado em dezembro de 2025.

O Rancho LM Fazenda Resort apresentou evolução no período, com destaque para a conclusão da academia, finalização das quadras esportivas e avanço nas áreas de lazer e infraestrutura do loteamento. O empreendimento conta com equipe reforçada em campo e estoque de materiais organizado e distribuído, garantindo continuidade às frentes ativas.

Para os próximos meses, a concentração estará na conclusão das instalações elétricas, sistema de segurança e CFTV, além da finalização do pier, etapas que encerram o ciclo de obras dentro do prazo previsto

### CRI ABECKER II

No mês de janeiro, foram realizadas 2 vendas e registrados 2 distratos. O CRI Abecker II vem apresentando capacidade adequada de amortização da dívida, com aumento consistente do RGSD nos últimos meses.

### CRI FAZENDA BAYER

No período, foram executados serviços de pavimentação, instalações elétricas, implantação de meio-fio e avanço nas edificações da área de lazer, incluindo pergolado, forro em drywall e ampliação da área da piscina. Permanecem em andamento as tratativas para o AVCB, bem como os processos de aprovação junto à Copel e à Sanepar, ambos em estágio avançado.

Para os próximos meses, está prevista a conclusão das frentes remanescentes de paisagismo, muros e sinalização viária, com protocolo do habite-se após a obtenção das aprovações finais

### CRI ABECKER I

No mês de janeiro, foram realizadas 3 vendas e registrado apenas 1 distrato, referente a uma unidade do empreendimento Água Azul, que será recolocada no mercado com valorização do m<sup>2</sup>. Os empreendimentos encontram-se praticamente 100% comercializados.

### CRI ZIEL

No mês de janeiro, o CRI Ziel realizou 2 vendas após o lançamento realizado com bom desempenho nos meses anteriores.

A obra do empreendimento Ziel/Raízes segue em evolução conforme o planejamento, com os serviços de terraplanagem das vias da Fase 1 em estágio avançado, com cortes e aterros próximos da conclusão. O empreendimento foi estruturado em duas etapas, estratégia que tem contribuído para maior eficiência na movimentação e reaproveitamento de terra, sendo a primeira fase responsável por aproximadamente 70% da área total. No período, teve início também a implantação da drenagem principal, com execução das tubulações estruturais de maior capacidade. Para os próximos meses, está prevista a conclusão da terraplanagem da primeira etapa e o avanço das redes de infraestrutura, consolidando a preparação das vias do empreendimento.

### CRI MIRANTE DA SERRA

O empreendimento Mirante da Serra encontra-se em fase inicial de obras, com 6,65% de avanço físico acumulado em janeiro de 2026, ligeiramente acima do planejado para o período. Neste primeiro mês de acompanhamento, destacam-se a conclusão da abertura de todas as ruas do loteamento e o estágio avançado da terraplanagem, restando apenas algumas quadras para finalização. O desenvolvedor iniciou também a execução da entrada do condomínio, incluindo os muros frontais e o plantão de vendas, além do preparo da praia artificial privativa, com descarga de areia já em andamento. A etapa de drenagem encontra-se em fase de mobilização inicial.

Para os próximos meses, está prevista a intensificação dos serviços de drenagem e a continuidade das obras de infraestrutura de acesso, consolidando o avanço das etapas iniciais do empreendimento.

### CRI ALTO E BOSQUE

Em janeiro, o projeto não apresentou atualizações relevantes, além do recebimento da carteira e pagamento da PMT do CRI. A gestão aguarda a emissão do Registro de Incorporação do Alto do Cerrado II para estruturar uma nova série dessa operação.

### CRI NOVA BARRA VELHA E ARATINGA

No mês de janeiro, a carteira apresentou indicadores financeiros estáveis e capacidade de pagamento da PMT. O CRI possui 100% das unidades vendidas e as obras de ambos os empreendimentos estão concluídas.

A gestão permanece atenta a eventuais distratos que possam gerar oportunidades de recomposição ou potencializar o valor de carteira.

DRE Caixa	jan/26
<b>Total de Receitas</b>	<b>4.934.464,24</b>
Operações de True Sales	-
Dividendos	-
<b>CRI</b>	<b>4.481.330,13</b>
Juros Pagos	4.216.456,49
Correção Monetária	264.873,64
<b>Outros</b>	<b>-</b>
<b>Caixa<sup>1</sup></b>	<b>453.134,11</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(990.790,76)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(963.574,69)
Taxa de Performance	-
Outras Despesas	(27.216,07)
Custo de Emissão	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>3.943.673,48</b>
<b>Distribuições</b>	<b>7.312.500,00</b>
Subclasse A	7.312.500,00
Subclasse B	-
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>(3.195.227,26)</b>
<b>Informações Adicionais</b>	<b>jan-26</b>
Distribuição por cota (Subclasse A)	1,30
Distribuição por cota (Subclasse B)	-
<b>Patrimônio Líquido (FII MASTER)</b>	<b>732.749.680,95</b>

# CARTEIRA

RELATÓRIO GERENCIAL  
Janeiro 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%	11,8%	849,3%	2,56	jul-35
ENSEADA 2	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	14,0%	0,3%	75,9%	39,0%	256,2%	0,70	mar-30
QJSJRN	CRI	HABITASEC	Sênior	IPCA	18,0%	5,3%	73,0%	73,4%	136,2%	4,61	ago-30
Innovar	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	1,9%	61,5%	50,9%	196,3%	4,76	ago-35
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	0,8%	96,2%	79,9%	125,1%	3,86	out-49
Alto e Bosque	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	3,6%	99,6%	85,8%	116,5%	3,87	nov-45
Ziel	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	3,6%	--	33,8%	296,1%	6,74	jun-47
Abecker	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	5,5%	97,8%	77,6%	128,9%	4,50	out-49
ENSEADA 3	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	12,0%	1,5%	75,9%	39,0%	256,2%	0,70	mar-30
Nova Barra Velha e Aratinga	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,5%	2,2%	100,0%	86,2%	116,1%	4,07	ago-42
Mirante da Serra	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	4,5%	--	73,7%	135,8%	6,21	jul-47
INGO	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	6,3%	--	--	--	6,67	out-48
Fazenda Bayer	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	12,7%	1,6%	40,5%	52,6%	190,0%	3,50	out-34
Fazenda Bayer 5	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	20,0%	0,04%	40,5%	52,6%	190,0%	3,50	set-34
Panorâmico	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	14,5%	2,8%	--	--	--	--	dez-45
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%	8,4%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE V	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	8,4%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
CAIXA						24,6%					
CDI				CDI		24,6%					
<b>TOTAL</b>				n.a		100%	n.a	51,8%	193,2%	4,91	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%

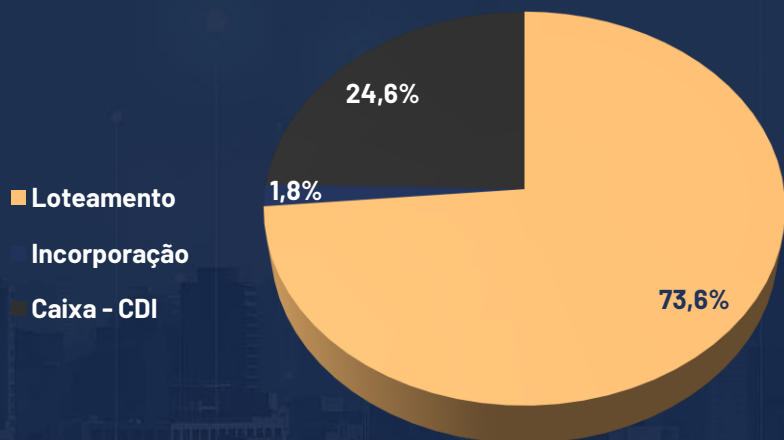
Classe Subordinada<sup>1</sup>

Classe Sênior

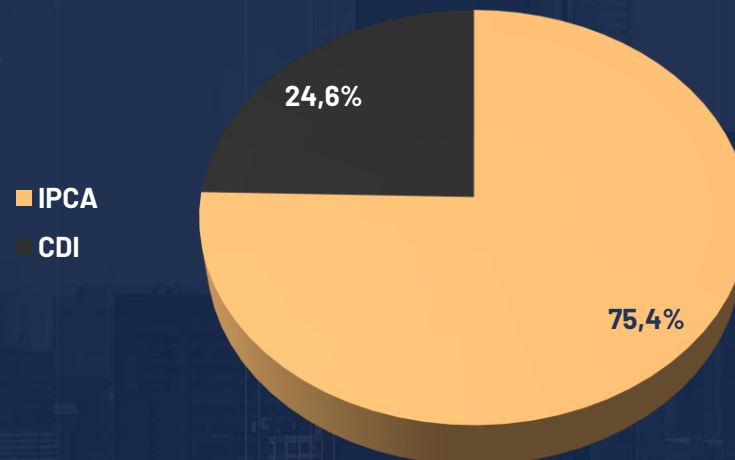
<sup>1</sup>A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo, considerando o período de alocação e que a cota subordinada arca com todos os custos.

## Distribuição do Portfólio

### Exposição por tipo de empreendimento



### Exposição por indexador



## Portfólio de CRIs

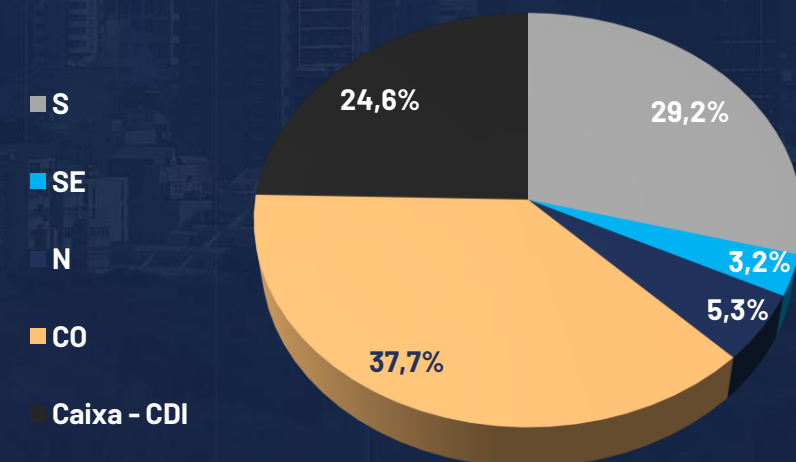
### LTV CRIs

**44,50%**

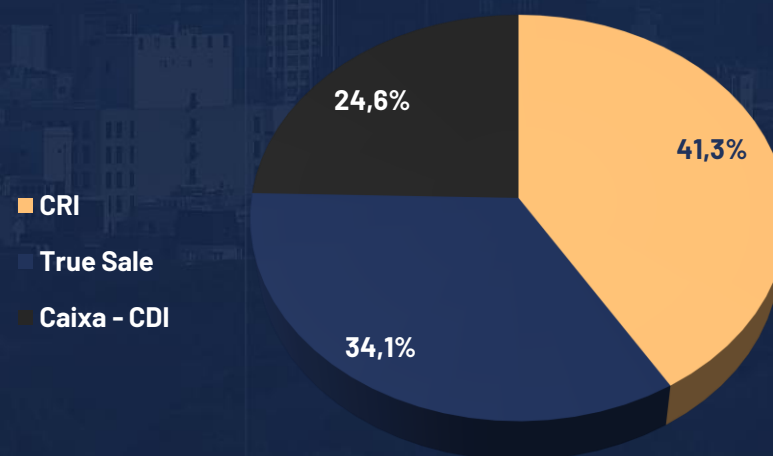
### VGW TOTAL CRIs

**R\$ 825.669.009,15**

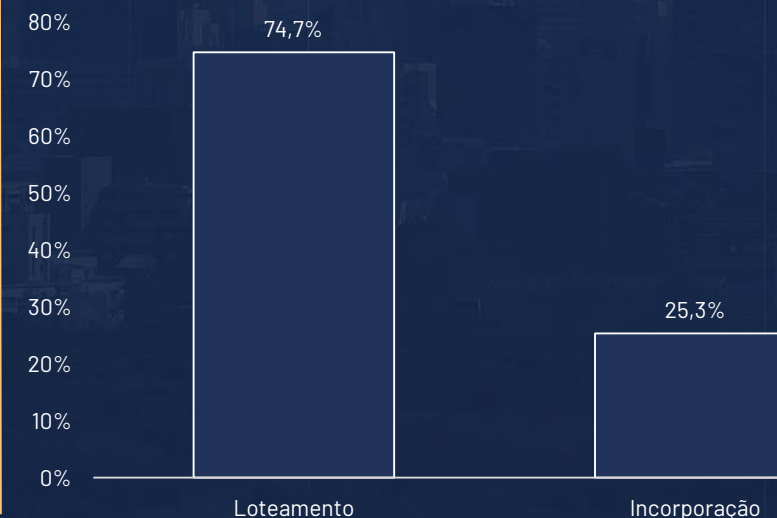
### Exposição por região



### Exposição por tipo de investimento



### 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

**46,51%** do valor da emissão integralizado no CRI

**25,58%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

**73,30%** 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 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

**76,50%** 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 220m<sup>2</sup>, 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

**86,23%** das obras concluídas

**72,96%** 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 m<sup>2</sup> 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

**73,06%** das obras concluídas

**61,49%** 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

**96,21%** 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

**100,00%** das obras concluídas

**99,60%** 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

- das obras concluídas
- 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

**97,85%** 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

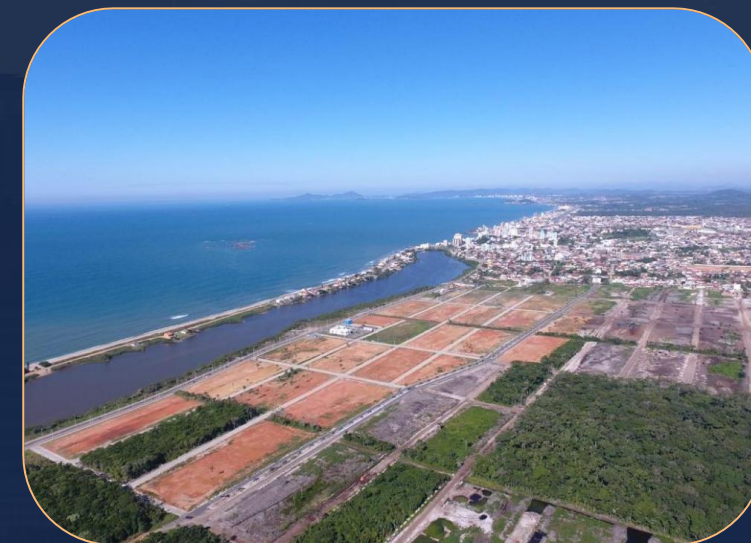
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

**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

**6,51%** 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

**93,27%** 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 m<sup>2</sup>. 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

**33,33%** do valor da emissão integralizado no CRI

**33,33%** 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\$ 120.500.605,34<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Valor 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%.



<sup>1</sup>Índice 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](mailto: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.

