

Life Capital

Partners 

LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Junho/2026



RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*: **R\$ 569.251.657,20**

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,20**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,17**COTA SÊNIOR¹: **15%a.a.**RENTABILIDADE DO MÊS: **1,12%**

DISTRIBUIÇÕES:

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

Data Base: 30/06/2026

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\$ 568.334.715,27

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

5.625.000

QTDE DE INVESTIDORES:

12.730

Comentário do Gestor

Em junho, o LCP Prefixado registrou rentabilidade de 1,12%, desempenho equivalente a aproximadamente 117,89% do CDI líquido, que apresentou retorno de 0,95% no período, já considerando a incidência de IR de 15%. No mesmo mês, o IFIX recuou 1,21%, enquanto o IPCA avançou 0,16%. No acumulado de três e seis meses, o fundo apresentou retornos de 3,31% e 6,74%, respectivamente, alcançando rentabilidade de 11,57% desde o início.

No âmbito das operações, destaca-se, neste mês, o CRI Nova Barra Velha e Aratinga. Ao longo de junho, a operação apresentou saldo positivo no número de unidades ativas elegíveis, que passaram a totalizar 119, de um conjunto de 127 unidades.

A operação permanece com 100% das unidades vendidas, sem registro de distratos no período.

A gestão manteve o acompanhamento da evolução dos ativos que compõem a carteira, em conformidade com a política de investimentos e com os limites de risco estabelecidos para o fundo, priorizando a consistência do portfólio e a preservação de valor no longo prazo.

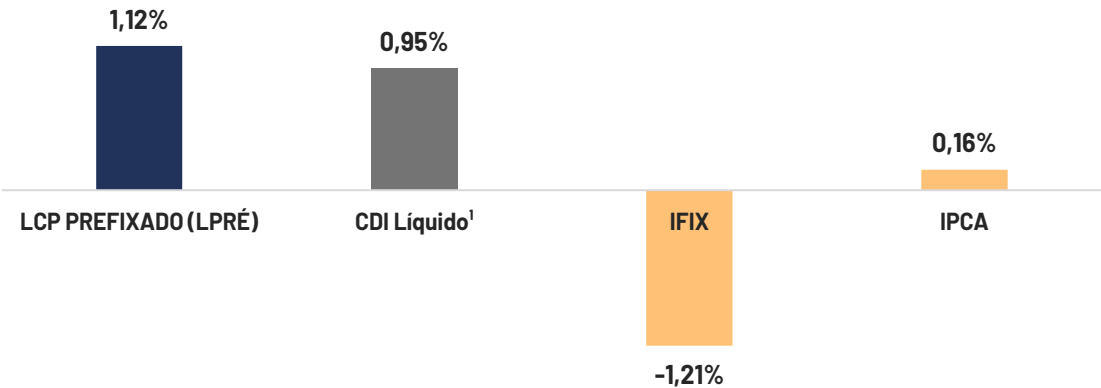
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início
LCP PREFIXADO (LPRÉ)	1,12%	3,31%	6,74%	11,57%
CDI Líquido ¹	0,95%	2,82%	5,79%	10,20%
IFIX	-1,21%	-1,03%	1,46%	10,19%
IPCA	0,16%	1,42%	3,36%	4,48%

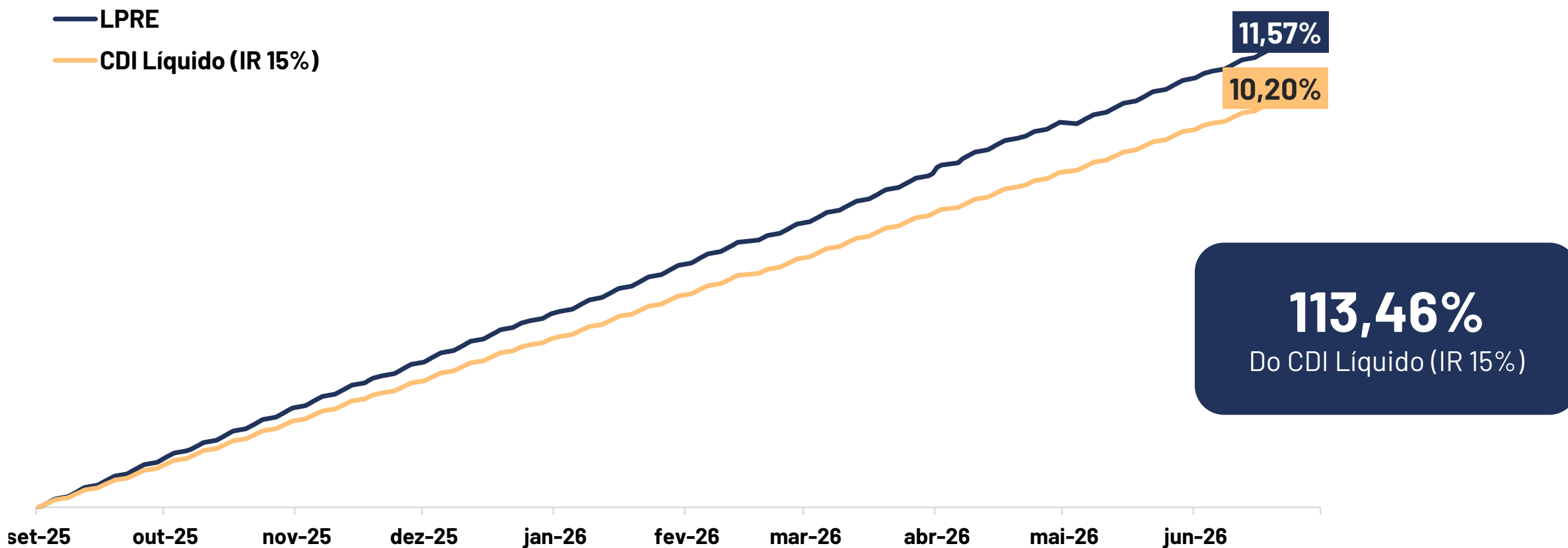
¹Considerando IR de 15%.

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)

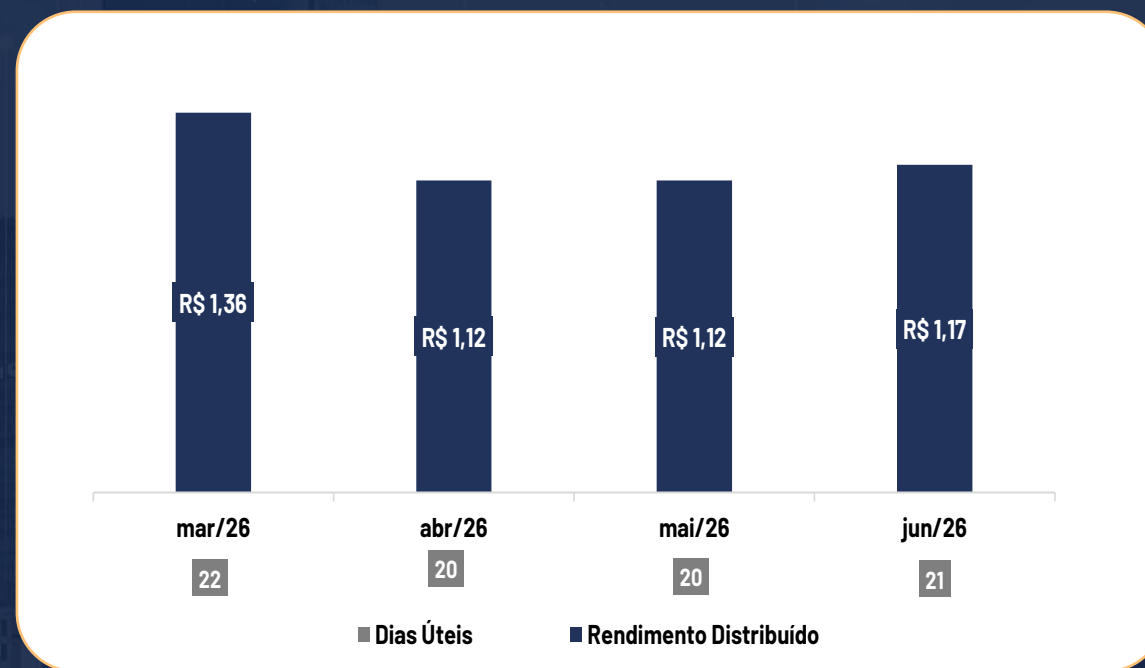


Distribuição no Período

A distribuição¹ realizada pelo fundo foi de R\$1,17 por cota, o que corresponde à taxa-alvo referente ao período de dias úteis em Junho/2026.

Vale destacar que a distribuição¹ é calculada com base no número de dias úteis do período, o que pode gerar variações mês a mês.

Feriados, por exemplo, impactam nesta correção.



¹Nota explicativa na página da DRE.

CRI AMARALINA

O empreendimento permaneceu na fase de acabamentos, registrando avanço no período. As esquadrias seguem em ritmo compatível com o cronograma, contribuindo para o início das etapas de pintura e limpeza das unidades. Por outro lado, a execução das instalações da rede elétrica permanece em ritmo inferior ao planejado. Para o próximo período, está prevista a aceleração das frentes remanescentes de alvenaria e cobertura, bem como a intensificação dos acabamentos, com atenção à recomposição do ritmo das instalações elétricas.

CRI QSJRN

No mês de junho, o empreendimento Quintas São José do Rio Negro registrou um distrato. O contrato distratado referia-se a um lote adquirido há mais de dois anos, ao valor aproximado de R\$ 800/m², enquanto as vendas mais recentes têm sido realizadas em patamar próximo de R\$ 1.300/m². A diferença de preço entre o contrato distratado e as vendas recentes resulta em incremento no VGV do empreendimento e no reforço das garantias do CRI. No período, nove lotes integrantes do patrimônio pessoal do desenvolvedor foram incorporados ao pacote de garantias do CRI, gerando um incremento no VGV total de R\$ 32 milhões, o que resultou na queda do percentual de vendas. Na frente construtiva, o empreendimento segue em fase avançada de finalização, com frentes de acabamento em execução nas áreas comuns.

No período, avançaram os serviços do Clube Social e do Clube Esporte, a Capela recebeu os ajustes finais e teve início a sinalização viária da segunda etapa. Para o próximo período, estão previstos a continuidade dos acabamentos dos clubes e o avanço da sinalização viária.

CRI INNOVAR

Em junho, o CRI Innovar contabilizou 9 vendas e 12 distratos. O processo de reciclagem da carteira contribuiu para ampliar a elegibilidade dos contratos.

No que se refere ao empreendimento Rancho LM, as atividades realizadas em junho concentraram-se nos sistemas de segurança e monitoramento, incluindo a instalação do cercamento perimetral e dos postes destinados às câmeras, além da manutenção das áreas de convivência já concluídas, como as quadras, o salão de festas e a sala de jogos. O andamento observado no período refletiu a execução dessas atividades, enquanto o cronograma permanece em processo de readequação para as etapas finais de infraestrutura, resultando em um avanço físico de 93,01%. Para os próximos meses, estão previstas a conclusão do fechamento perimetral, a implantação da sinalização viária e a continuidade da execução das estruturas de esgotamento sanitário.

Em relação ao empreendimento Morada das Missões, cuja primeira etapa do loteamento já está formalmente encerrada, os trabalhos realizados em junho contemplaram a instalação das placas de sinalização em toda a extensão do empreendimento, a conclusão dos ajustes finais do calçamento e a implantação dos postes de concreto destinados ao sistema de iluminação. Também foi iniciada a demarcação topográfica da área da praça, etapa anterior à sua execução. As atividades do mês estiveram concentradas nesses serviços, com o cronograma em readequação para as frentes ainda pendentes, resultando em um avanço físico de 89%. Para os próximos meses, estão previstos o progresso na regularização documental, bem como a execução da praça, do passeio público e dos serviços de paisagismo e implantação de gramado nas frentes remanescentes.

CRI ABECKER II

No mês de junho, três contratos anteriormente classificados como inelegíveis retornaram à condição de elegibilidade. O fluxo de recebimento do período permaneceu superior à parcela mensal devida pela operação.

CRI FAZENDA BAYER

O empreendimento segue em fase de conclusão, com a infraestrutura praticamente finalizada e as atividades concentradas nas áreas de lazer e nos serviços urbanos remanescentes. No período, avançaram os acabamentos da piscina adulta e infantil, do campo de futebol, das quadras e do quiosque, além do paisagismo, execução das calçadas e passeios e da finalização dos muros e alambrados. Também prosseguiram a ampliação da rede de água e os ajustes finais da rede de esgoto.

Para o próximo período, estão previstas a implantação da sinalização viária, a conclusão da churrasqueira e a finalização do paisagismo e dos cercamentos remanescentes.

CRI ZIEL

No mês de junho, o empreendimento realizou 15 vendas e 9 distratos, totalizando 6 vendas líquidas. O valor médio do metro quadrado no mês foi de R\$ 545,89/m².

O loteamento segue à frente do cronograma, dando sequência ao ritmo dos meses anteriores. Em junho, a drenagem concluiu a preparação e a instalação das tubulações em diversas ruas, além dos testes de funcionamento da rede. Os poços de visita aproximaram-se da conclusão, e a rede de esgoto também avançou. Foi registrado desvio pontual no ritmo do mês, sem impacto no desempenho acumulado.

Para o período seguinte, estão previstas a continuidade da rede de esgoto nas demais ruas do loteamento e a sequência dos poços de visita e testes de drenagem nas ruas pendentes.

CRI MIRANTE DA SERRA

A obra mantém desvio positivo em relação ao cronograma nesta etapa de execução, com diversas frentes avançando simultaneamente e o avanço físico acumulado atingindo 23,18%, em linha com o ritmo observado nos últimos meses. No período, houve avanço da rede de esgoto ao longo das ruas remanescentes, frente que segue em progressão constante, enquanto as edificações da área social prosseguiram, com continuidade nos trabalhos da portaria e do salão de festas.

Para os próximos meses, estão previstas a continuidade da execução da rede de esgoto e das edificações da área social, o início da rede de água e a retomada do ritmo dos serviços de acabamento.

CRI INGO

O loteamento, integrante do complexo Dona Francisca em Garuva/SC, segue em fase de terraplanagem, com a abertura das vias avançando em novas frentes de escavação, carga e transporte de material. Em junho, o ritmo de execução foi superior ao observado no período anterior. Para o próximo período, está prevista a ampliação das frentes de terraplanagem e a continuidade da abertura de vias internas, conforme o cronograma replanejado.

CRI NOVA BARRA VELHA E ARATINGA

Ao longo do mês de junho, a operação registrou saldo positivo no número de unidades elegíveis ativas, totalizando 119, de um conjunto de 127 unidades.

A operação permanece com 100% das unidades vendidas, sem registro de distratos no período.

CRI ATHENAS

O empreendimento segue em fase inicial de fundação, com avanço na preparação da armação das estacas e na locação dos pontos de cravação no período.

O canteiro manteve índice pleno de conformidade nas práticas de segurança, e o ritmo de desembolso segue compatível com a fase de transição de equipamentos. Para o próximo período, estão previstas a conclusão da cravação das estacas e o início da estrutura.

CRI PANORÂMICO

O loteamento avança na fase de infraestrutura, com execução alinhada ao cronograma reprojetoado, após recomposição de ritmo nos últimos meses. No período, a drenagem concentrou as principais frentes, com escavação e assentamento de tubulações nas principais avenidas, incluindo o primeiro trecho. A terraplanagem avançou, com abertura de ruas e compactação concluídas nas seções iniciais e início da preparação do terreno nas vias de fundo do loteamento.

A perfuração do poço de água segue em curso, mantendo-se os padrões adequados de qualidade e segurança em campo. Para os próximos meses, estão previstos o avanço da drenagem às demais avenidas, a preparação do terreno nas seções seguintes e a conclusão da perfuração do poço de água.

CRI ENSEADA

O empreendimento manteve evolução nas três torres e nas áreas comuns, com desempenho global superior ao cronograma de referência. No período, avançaram os acabamentos internos, com esquadrias de madeira, bancadas, forros e pintura das unidades, o revestimento das fachadas dos Blocos A e B e as áreas comuns do térreo, incluindo o revestimento da piscina e o paisagismo, além da entrada em operação dos elevadores.

As primeiras unidades do Bloco C alcançaram o estágio de vistoria, aproximando a obra da entrega operacional. Para o próximo período, estão previstas a conclusão dos acabamentos, o comissionamento das instalações e o encaminhamento das vistorias e liberações finais.

CRI OCCHI

O empreendimento segue avançando na consolidação das frentes abertas nos ciclos anteriores, com a estrutura das casas mantendo-se como a principal atividade do canteiro e a rede de esgoto em evolução constante. Em junho, registrou-se o início dos trabalhos de paisagismo nos núcleos que já contam com infraestrutura mais avançada. O acumulado da obra apresenta progressão consistente.

Para os próximos meses, está prevista a continuidade da estrutura e das redes de infraestrutura, o avanço do paisagismo e o início efetivo do muro de fechamento e da pavimentação.

CRI FLORESCER & MATTEROIR

A obra do empreendimento Florescer encontra-se em fase de implantação de infraestrutura, com desempenho acima do planejado desde o início do monitoramento. No período, avançou a execução da rede de esgoto ao longo das ruas do loteamento, elevando o índice acumulado dessa atividade. A terraplanagem encontra-se integralmente concluída, e as obras externas de drenagem avançaram na rua de acesso ao empreendimento.

Para os próximos meses, estão previstas a execução da rede de água ao longo das ruas do loteamento e a continuidade das obras externas de drenagem na rua de acesso, em atendimento às exigências municipais.

CRI ENCORE

Em junho, a operação apresentou uma redução nas vendas líquidas, refletindo em leve redução do RGSD no período. A gestão considera esse movimento pontual, com expectativa de retomada das vendas nos próximos meses. Em paralelo, a obra apresentou avanço de aproximadamente 9%, superando o cronograma físico-financeiro previsto.

Nota Explicativa:

Durante o período de alocação da carteira, o Fundo antecipou resultados à cota sênior (Subclasse A) de forma a assegurar a regularidade e a previsibilidade dos pagamentos contratados.

Ao final do semestre, procedeu-se ao reequilíbrio contábil dessa antecipação por meio da utilização do patrimônio da cota subordinada (Subclasse B). Operacionalmente, esse procedimento é classificado como "amortização", e não como distribuição de rendimentos.

Ressalta-se que essa classificação não implica redução de patrimônio ou impacto na rentabilidade do cotista sênior se comparada a uma eventual distribuição de rendimentos, de modo que a posição e o valor de cota permanecem integralmente condizentes com a estrutura contratada para a Subclasse A.

DRE Caixa	abr/26	mai/26	jun/26	Desde o Início
Total de Receitas	6.057.078,41	6.220.196,62	6.682.844,25	62.524.976,30
Operações de True Sales	-	-	-	7.726.000,00
Dividendos	-	-	-	7.726.000,00
CRI	5.107.510,14	5.368.268,07	5.935.642,81	34.044.342,85
Juros Pagos	4.119.823,19	4.210.502,85	4.821.783,19	28.954.030,25
Correção Monetária	987.686,94	1.157.765,22	1.113.859,62	5.090.312,60
Outros	-	-	-	22.321,82
Caixa¹	949.568,27	851.928,55	747.201,44	20.732.311,63
Total de Despesas	(1.228.512,88)	(940.537,10)	(906.580,48)	(8.820.285,35)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(1.002.860,54)	(857.767,17)	(874.801,94)	(7.862.910,99)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(225.652,34)	(82.769,93)	(31.778,54)	(957.374,36)
Custo de Emissão	-	-	-	(30.325.876,29)
Resultado Caixa	4.828.565,53	5.279.659,52	5.776.263,77	53.704.690,95
Distribuições	6.286.982,57	-	-	52.028.729,21
Subclasse A	6.286.982,57	-	-	52.028.729,21
Subclasse B	-	-	-	-
Amortização	-	6.284.673,17	6.600.211,09	12.884.884,26
Subclasse A	-	6.284.673,17	6.600.211,09	12.884.884,26
Subclasse B	-	-	-	-
Reserva de Lucros	(9.379.961,55)	(4.100.302,03)	1.675.961,74	n.a
Informações Adicionais	abr/26	mai/26	jun/26	
Distribuição por cota (Subclasse A)	1,12	-	-	
Amortização por cota (Subclasse A)	-	1,12	1,17	
Distribuição por cota (Subclasse B)	-	-	-	
Amortização por cota (Subclasse B)	-	-	-	
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	718.544.097,99	712.475.017,46	711.068.385,14	

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.
Amaralina	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	1,2%	77,0%	18,8%	531,1%	0,87	jul-35
ENSEADA 2	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	14,0%	0,2%	75,9%	31,3%	319,3%	0,44	mar-30
QSJRN	CRI	HABITASEC	Sênior	IPCA	18,0%	6,1%	64,9%	65,4%	152,8%	4,61	ago-30
Innovar	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	2,3%	62,6%	63,8%	156,8%	4,53	ago-35
Abecker II	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	0,8%	96,5%	82,0%	122,0%	4,94	out-49
Alto e Bosque	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	3,6%	100,0%	--	--	n.a	nov-45
Ziel	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	3,6%	25,9%	44,6%	224,0%	6,45	jun-47
Abecker i	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	5,5%	98,5%	79,3%	126,1%	4,07	out-49
ENSEADA 3	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	12,0%	1,2%	75,9%	31,3%	319,3%	0,44	mar-30
Nova Barra Velha e Aratinga	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,5%	2,2%	100,0%	81,7%	122,4%	1,60	ago-42
Mirante da Serra	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	4,6%	32,8%	78,4%	127,6%	3,48	jul-47
INGO	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	6,4%	--	66,2%	151,1%	5,50	out-48
Fazenda Bayer	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	12,7%	1,6%	40,5%	56,2%	178,1%	4,07	out-34
Fazenda Bayer 5	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	20,0%	0,0%	40,5%	56,2%	178,1%	4,07	set-34
Panorâmico	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	14,5%	5,2%	--	--	-	n.a	dez-45
Amaralina 2	CRI	REIT	Única	IPCA	12,0%	1,7%	77,0%	18,8%	531,1%	0,87	jul-35
Encore	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	13,5%	1,4%	75,6%	11,7%	853,3%	1,78	mar-36
Athenas	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	18,0%	1,4%	--	--	-	n.a	fev-36
Occhi	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,5%	2,7%	85,5%	14,0%	715,4%	3,60	fev-36
Florescer & Matteroir	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	2,8%	17,4%	20,0%	500,5%	4,45	mai-46
TRUE SALE I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,3%	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											
CDI						1,1%					
FII						9,2%					
TOTAL			n.a.	n.a.	n.a.	100,0%	--	38,6%	260,24%	4,00	n.a.

Razão de Subordinação

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

21%

79%

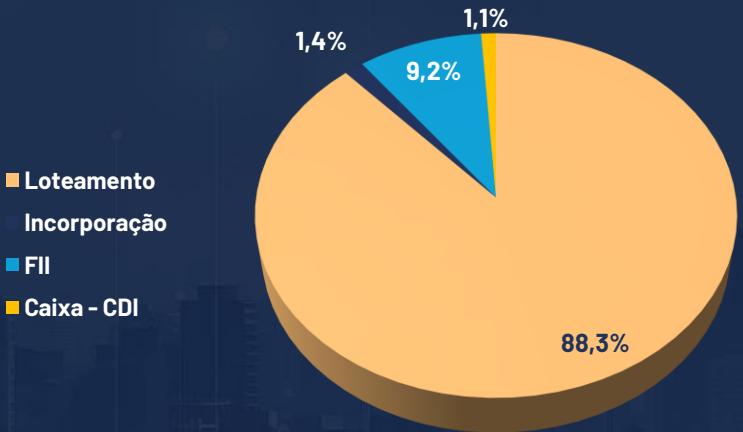
Classe Subordinada¹

Classe Sênior

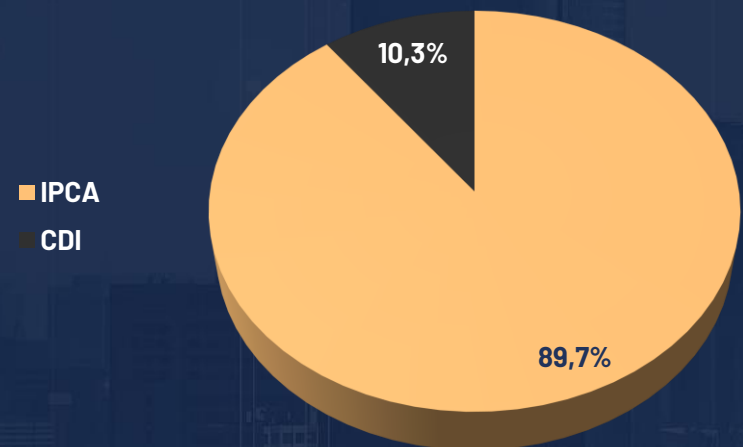
¹A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo, considerando o período de alocação e que a cota subordinada arca com todos os custos.

Distribuição do Portfólio

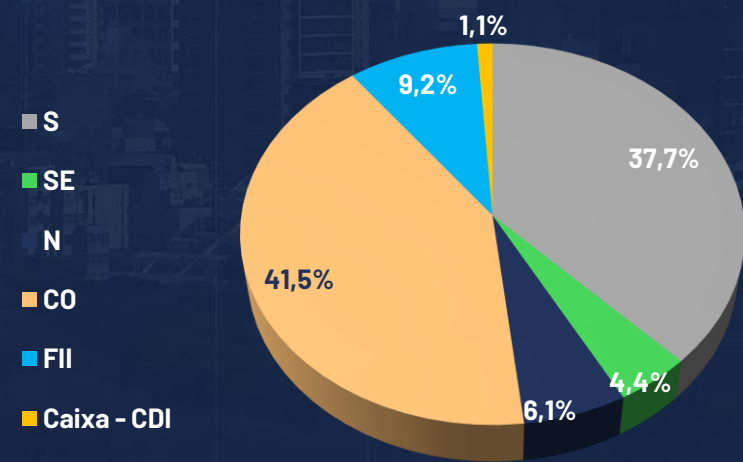
Exposição por tipo de empreendimento



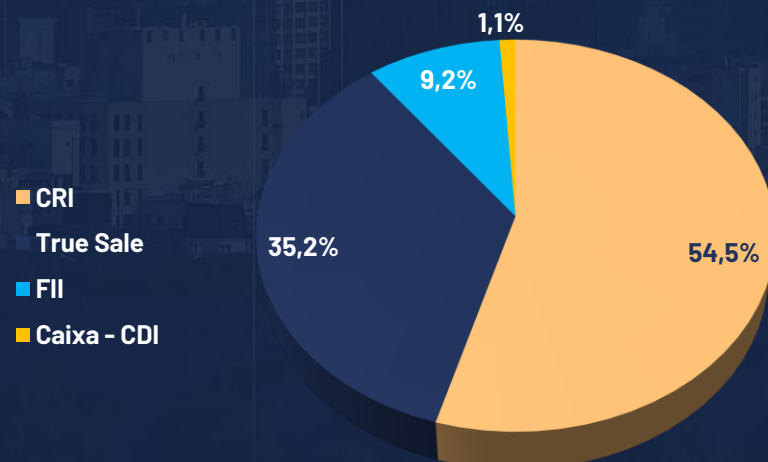
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

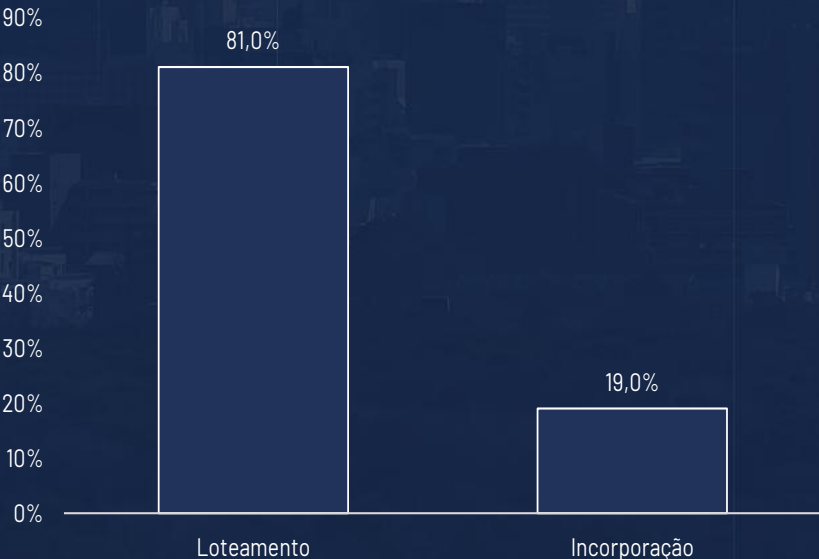
LTV CRIs

38,6%

VGv TOTAL CRIs

R\$ 1.332.507.682,37

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

70,39% do valor da emissão integralizado no CRI

39,79% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

82,37% das obras concluídas

77,02% 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

93,72% do valor da emissão integralizado no CRI

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

93,64% 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\$ 121.580.000,00***

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

Código ISIN: **BRHBSCCRIC82**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

99,06% do valor da emissão integralizado no CRI

38,05% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

89,80% 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

90,00% das obras concluídas

62,57% 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

96,46% 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

100,00% 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

41,26% das obras concluídas

25,90% 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

98,47% 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

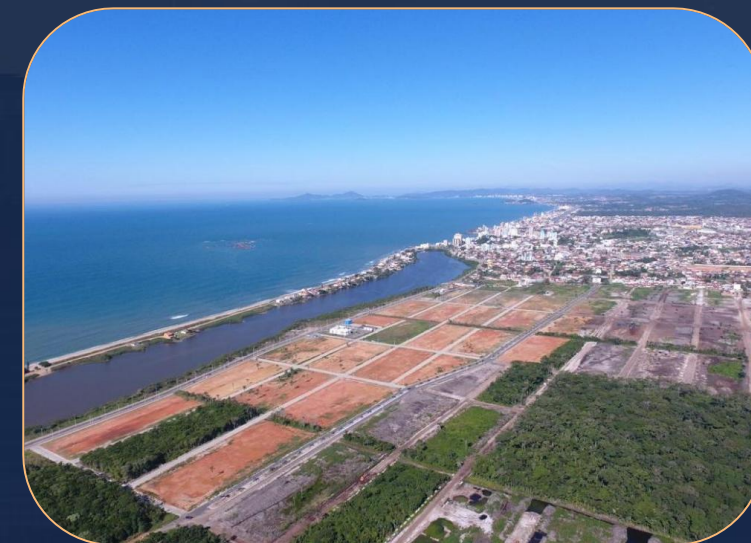
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

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.



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

23,18% das obras concluídas

32,82% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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

CRI Ingo, Garuva – (SC)

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRID12**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

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

- das obras concluídas
- das vendas concluídas

Sobre o Projeto

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



CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras – (PR)

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

Segmento: **Condomínio de Lotes**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN¹: **BRTSSACRI455 /**

BRTSSACRI489 / BRTSSACRI471

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

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

98,22% 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

62,32% do valor da emissão integralizado no CRI

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

8,39% 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

16,27% do valor da emissão integralizado no CRI

16,27% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

8,56% das obras concluídas

29,41% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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

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



CRI Encore, Sinop – (MT)

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

Segmento: **Condomínio de Lotes**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRLSECCRI474**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

33,55% do valor da emissão integralizado no CRI

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

59,77% das obras concluídas

75,38% 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

38,14% das obras concluídas

85,49% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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



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

21,34% das obras concluídas

16,00% 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, um condomínio fechado de padrão mais elevado, tem lançamento previsto para novembro de 2026.

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **473**

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

Sobre o Projeto

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

SPE III Jardim Brasil, Campos Belos – GO

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **376**

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

Sobre o Projeto

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

SPEs IV e V Novo Centro, Canarana – MT

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **882**

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

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

Sobre o Projeto

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

Revisitando a estrutura do fundo

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

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



¹Índice de subordinação referente a estrutura inicial do fundo.

CDI:

Certificado de Depósito Interbancário.

CDI Líquido:

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

CRI:

Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Dividend Yield:

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

Duration:

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

IFIX:

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

IPCA:

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

LTV:

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

RGSD:

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

SPE:

Sociedade de Propósito Específico.

VGv:

Valor Geral de Vendas.

True Sale:

Compra de carteiras de recebíveis imobiliários.

Life Capital

Partners



ri@lifecapitalpartners.com.br



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

LCP PREFIXADO

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



Gestão de Recursos