

# Life Capital

Partners 

# LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
Março/2026



## RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO\*: **R\$ 570.075.546,42**\*Informação referente ao Fundo FeederCOTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,35**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,36**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: 31/03/2026

## OBJETIVO DO FUNDO

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

**PÚBLICO ALVO:**

Investidores em Geral

**PRAZO DE DURAÇÃO:**

5 anos, prorrogáveis por até 2 anos.

**CNPJ:**

61.922.643/0001-87

**GESTOR:**

LCP Gestora de Recursos LTDA

**ADMINISTRADOR:**

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

**TIPO:**

Condomínio Fechado

**INÍCIO DO FUNDO:**

01/09/2025

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:**

1,5% a.a. do PL

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

**TAXA DE PERFORMANCE:**Sobre o Fundo **Master, logo, arcada pela cota subordinada.**

R\$ 568.904.066,95

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO\*  
(desde o início do fundo):**\*Informação referente ao fundo Feeder.

11.921

**QTDE DE COTAS EMITIDAS:**

5.625.000

**QTDE DE INVESTIDORES:**

## Comentário do Gestor

Em março, o LCP Prefixado distribuiu aos cotistas o resultado de R\$ 1,36 por cota. No período, a rentabilidade total alcançou 1,17%, em um mês com 22 dias úteis.

Esse desempenho equivale a 113,75% do CDI líquido, já considerando a incidência de IR de 15%. No cenário macroeconômico, o Copom promoveu o primeiro corte do ciclo, reduzindo a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, de 15,00% para 14,75% ao ano.

No âmbito das operações, destaca-se o CRI Nova Barra Velha e Aratinga. A operação encontra-se integralmente comercializada e com as obras concluídas, enquanto a gestão acompanha eventuais distratos e renegociações, que podem resultar em recomposição de VGV.

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

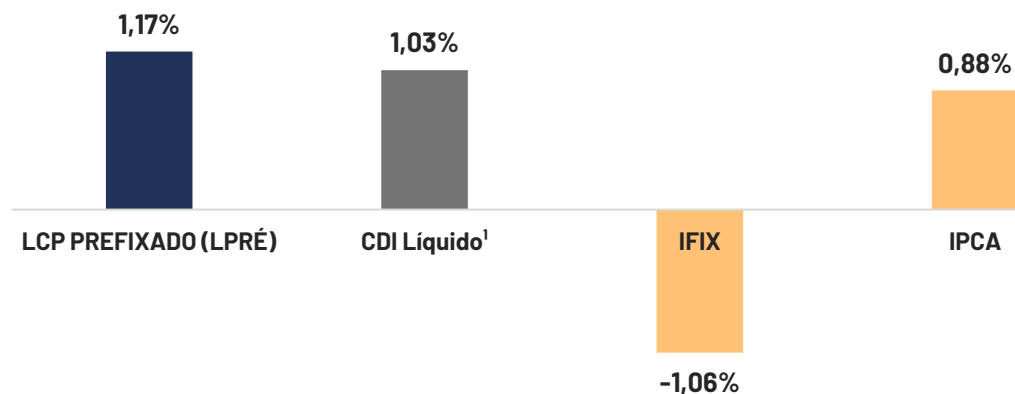
## Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início
<b>LCP PREFIXADO (LPRÉ)</b>	<b>1,17%</b>	<b>3,32%</b>	<b>6,95%</b>	<b>8,12%</b>
CDI Líquido <sup>1</sup>	1,03%	2,89%	6,03%	7,10%
IFIX	-1,06%	2,52%	7,83%	11,34%
IPCA	0,88%	1,92%	2,53%	3,03%

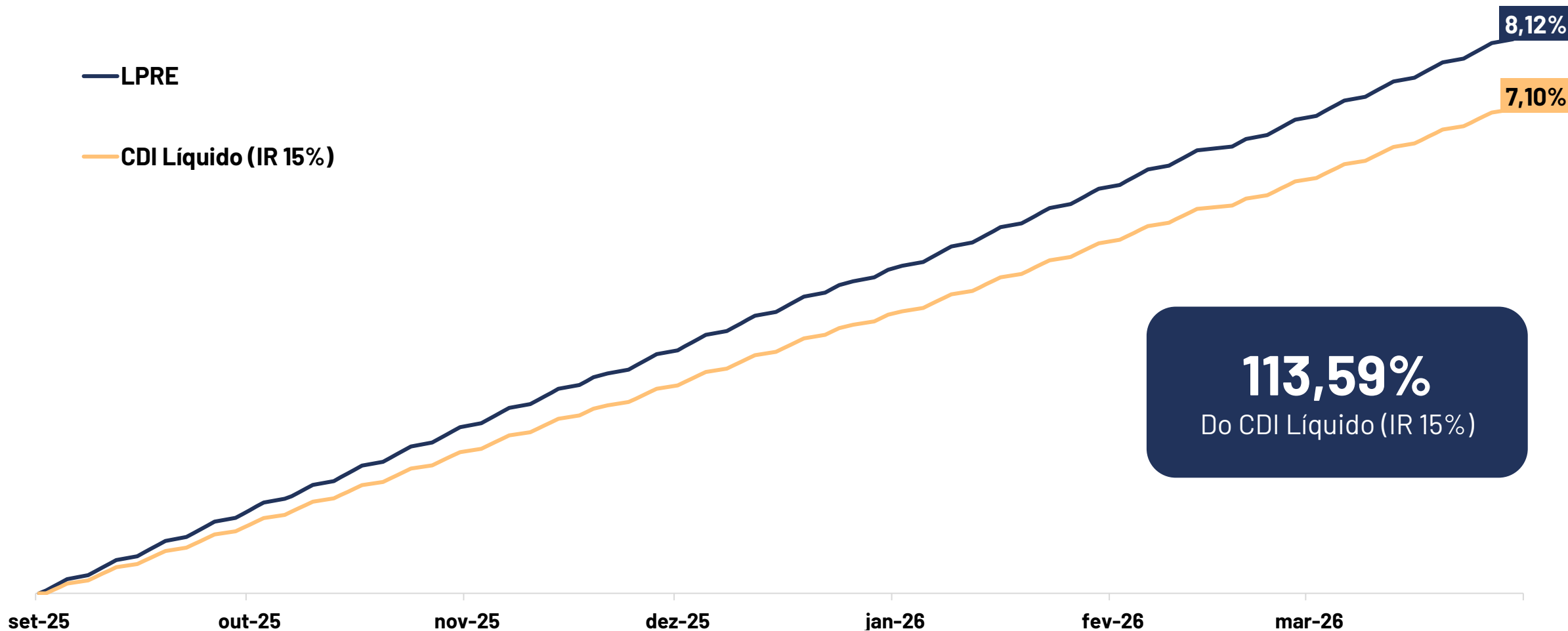
<sup>1</sup>Considerando IR de 15%.

### Fechamento do mês corrente:



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

# Rentabilidade Histórica (cota+distribuições)

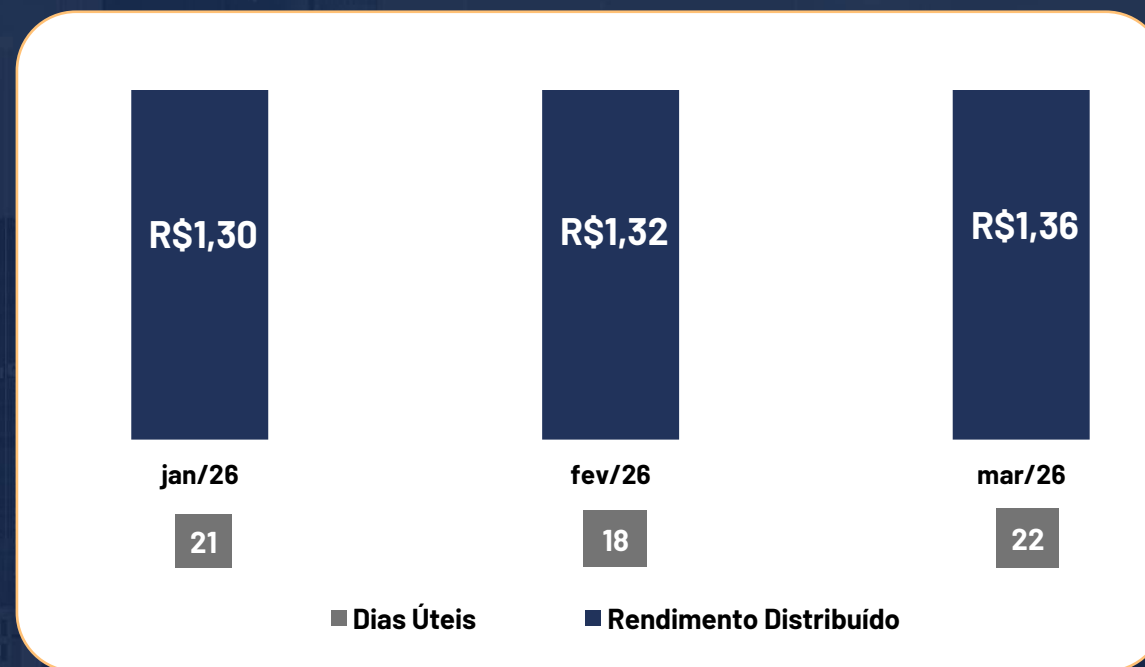


## Distribuição no Período

A distribuição realizada pelo fundo foi de R\$1,36 por cota, o que corresponde à taxa-alvo referente ao período de dias úteis em Março/2026.

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

Feriados, por exemplo, impactam nesta correção.



### CRI AMARALINA

O empreendimento segue com frentes de acabamento em execução simultânea, com foco em revestimentos, pisos e instalações nas unidades em estágio mais avançado.

As obras da área de lazer também apresentam avanço, com desenvolvimento da estrutura da piscina e do restaurante.

Para os próximos períodos, estão previstas a continuidade das frentes de esquadrias e das instalações elétricas.

### CRI QSJRN

No mês de março, o empreendimento Quintas São José do Rio Negro registrou R\$ 2.600.000,00 em VGV vendido, referente à comercialização de uma unidade, com preço médio de R\$ 1.398,00/m<sup>2</sup>, acima do valor de tabela vigente de R\$ 1.300,00/m<sup>2</sup>.

No avanço físico, o empreendimento manteve frentes de conclusão em diferentes áreas, com destaque para a evolução dos acabamentos internos, execução de revestimentos, reboco em gesso e instalações hidráulicas e elétricas. Adicionalmente, houve progresso nas obras do muro do condomínio e das áreas comuns. O cronograma de obras segue sendo monitorado, com expectativa de conclusão no segundo semestre de 2026.

### CRI ENSEADA

O empreendimento Enseada Palms encontra-se em fase avançada de acabamentos, com avanço físico acumulado em linha com o cronograma.

No período, destacam-se a conclusão da pintura da fachada do Bloco C, o início dos trabalhos no Bloco B e a continuidade dos acabamentos internos nos três blocos, incluindo revestimentos, esquadrias e instalações prediais.

Para os próximos períodos, estão previstas a continuidade das obras de urbanização, a conclusão das instalações prediais e o avanço das áreas comuns e de lazer.

### CRI INNOVAR

No mês de março, o empreendimento Innovar registrou 7 vendas e não apresentou distratos no período. O desempenho comercial permanece compatível com as premissas da operação.

No âmbito da estrutura de crédito, o CRI apresenta relação de garantia sobre saldo devedor (RGSD) de 190%, considerando o estoque disponível, indicando nível de cobertura adequado à estrutura da operação.

### CRI ABECKER II

No mês de março, o projeto Abecker II registrou 3 vendas e não apresentou distratos no período. A operação mantém capacidade de amortização compatível com as premissas da estrutura e encontra-se praticamente comercializada.

### CRI ABECKER I

No mês de março, o projeto Abecker I registrou 2 vendas e 1 distrato. O distrato refere-se a uma unidade inadimplente desde agosto de 2025, que retornou ao estoque e será novamente disponibilizada para comercialização.

### CRI FAZENDA BAYER

O empreendimento Fazenda Bayer encontra-se em fase de conclusão, com avanço físico próximo à conclusão da obra.

No período, houve avanço nas frentes de pavimentação, implantação da rede de esgoto, paisagismo e edificações internas, incluindo o desenvolvimento do campo de futebol society, instalação de portões e evolução do paisagismo interno.

Para os próximos períodos, estão previstas a conclusão das frentes remanescentes, com foco em sinalização viária, paisagismo e acabamentos das edificações.

### CRI ZIEL

No mês de março, o Residencial Raizes (Ziel) registrou 19 vendas e 11 distratos no período. Parte das unidades distratadas refere-se a vendas realizadas em períodos anteriores, que retornaram ao estoque e poderão ser novamente comercializadas. No período, foram registradas vendas com valores de até R\$ 592,00/m<sup>2</sup>.

No avanço físico, o loteamento manteve execução compatível com o cronograma, com continuidade das frentes iniciadas no período anterior. Destacam-se o avanço das obras de drenagem e a conclusão, em sua maior parte, da terraplanagem das quadras internas.

No período, foi iniciada a implantação da rede de esgoto, marcando o avanço da obra para a etapa de infraestrutura urbana. Adicionalmente, foi iniciada a terraplanagem da segunda fase do empreendimento, de forma antecipada ao planejamento original.

### CRI MIRANTE DA SERRA

No mês de março, o empreendimento Mirante da Serra registrou 4 vendas, totalizando 35 unidades comercializadas, ao preço médio de R\$ 780,00/m<sup>2</sup>.

No avanço físico, o empreendimento deu continuidade às frentes iniciadas no período anterior, quando havia atingido 8,5% de execução acumulada. No período, foram concluídas as obras de terraplanagem das quadras, e iniciada a execução da rede de drenagem.

Também houve avanço nas obras civis da portaria, com execução dos pórticos em concreto aparente, além do início das fundações da área social.

O empreendimento encerrou o período com avanço físico acumulado de 11,88%, acima do cronograma base.

### CRI ALTO E BOSQUE

No mês de março, a operação registrou recebimento de R\$ 460.852,00, frente a uma PMT do CRI de R\$ 369.703,00. O empreendimento apresenta carteira com elevado nível de comercialização, com mais de 99,60% das unidades vendidas.

### CRI NOVA BARRA VELHA E ARATINGA

No mês de março, a carteira apresentou capacidade de pagamento compatível com as premissas da operação. O CRI encontra-se integralmente comercializado, e as obras dos empreendimentos estão concluídas.

A gestão acompanha eventuais distratos e renegociações, que podem resultar em recomposição de VGV.

DRE Caixa	mar/26
<b>Total de Receitas</b>	<b>5.463.461,63</b>
<b>Operações de True Sales</b>	-
Dividendos	-
<b>CRI</b>	<b>4.055.351,45</b>
Juros Pagos	3.554.496,02
Correção Monetária	500.855,43
<b>Outros</b>	-
<b>Caixa<sup>1</sup></b>	<b>1.408.110,18</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(804.746,76)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(779.746,27)
Taxa de Performance	-
Outras Despesas	(25.000,49)
Custo de Emissão	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>4.658.714,87</b>
<b>Distribuições</b>	<b>7.660.496,64</b>
Subclasse A	7.660.496,64
Subclasse B	-
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>(7.976.285,95)</b>
<b>Informações Adicionais</b>	<b>mar-26</b>
Distribuição por cota (Subclasse A)	1,36
Distribuição por cota (Subclasse B)	-
<b>Patrimônio Líquido (FII MASTER)</b>	<b>723.439.460,45</b>

A Carteira apresentada representa as alocações realizadas pelo fundo Master.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.
Amaralina	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	1,4%	76,1%	13,4%	747,9%	2,27	jul-35
ENSEADA 2	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	14,0%	0,2%	75,9%	37,2%	269,2%	0,63	mar-30
QSJRN	CRI	HABITASEC	Sênior	IPCA	18,0%	5,2%	68,6%	69,9%	143,1%	4,67	ago-30
Innovar	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	1,9%	63,5%	52,6%	190,3%	3,45	ago-35
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	0,8%	97,5%	76,8%	130,3%	3,49	out-49
Alto e Bosque	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	3,6%	99,6%	81,1%	123,3%	3,53	nov-45
Ziel	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	3,6%	21,5%	44,7%	223,6%	5,86	jun-47
Abecker	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	5,5%	98,3%	77,3%	129,3%	4,46	out-49
ENSEADA 3	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	12,0%	1,4%	75,9%	37,2%	269,2%	0,63	mar-30
Nova Barra Velha e Aratinga	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,5%	2,2%	100,0%	73,0%	137,1%	3,77	ago-42
Mirante da Serra	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	4,6%	26,9%	73,7%	135,8%	n.a	jul-47
INGO	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	6,4%	--	91,3%	109,5%	n.a	out-48
Fazenda Bayer	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	12,7%	1,6%	40,5%	51,9%	192,6%	3,77	out-34
Fazenda Bayer 5	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	20,0%	0,04%	40,5%	51,9%	192,6%	3,77	set-34
Panorâmico	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	14,5%	4,5%	--	--	--	n.a	dez-45
Amaralina 2	CRI	REIT	Única	IPCA	12,0%	0,8%	76,1%	13,4%	747,9%	2,27	jul-35
Encore	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	13,5%	1,4%	20,2%	--	--	n.a	mar-36
Athenas	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	18,0%	1,0%	29,4%	--	--	n.a	fev-36
TRUE SALE I	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	6,1%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE II	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	6,5%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE III	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	4,7%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE IV	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,5%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE V	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,5%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
CAIXA						19,5%					
CDI						19,5%					
<b>TOTAL</b>						<b>100%</b>		<b>54%</b>	<b>184%</b>	<b>3,86</b>	<b>n.a</b>

## 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%

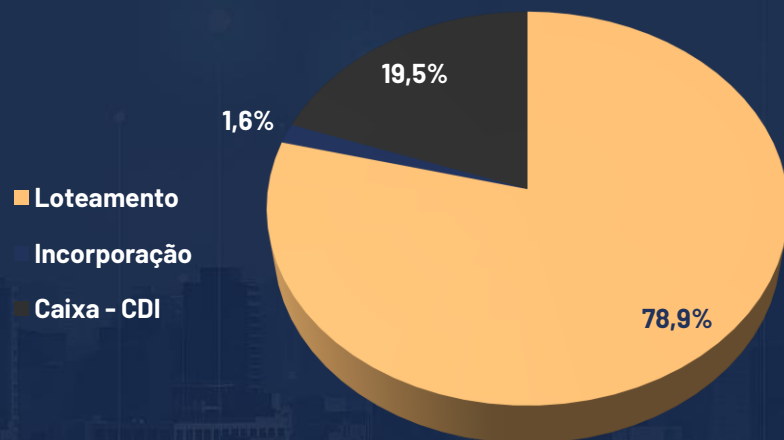
Classe Subordinada<sup>1</sup>

Classe Sênior

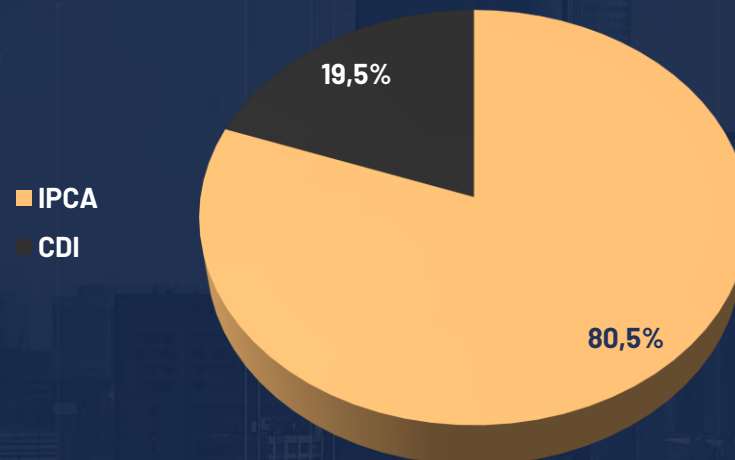
<sup>1</sup>A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo, considerando o período de alocação e que a cota subordinada arca com todos os custos.

## Distribuição do Portfólio

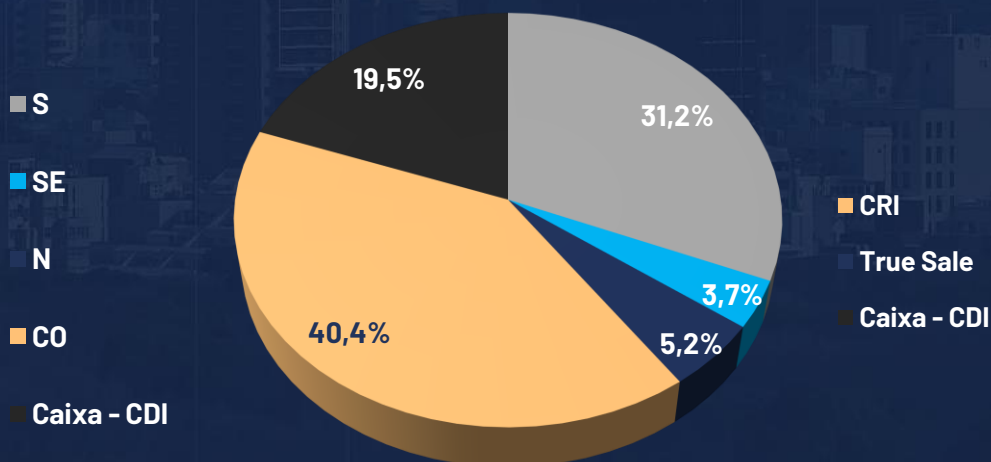
### Exposição por tipo de empreendimento



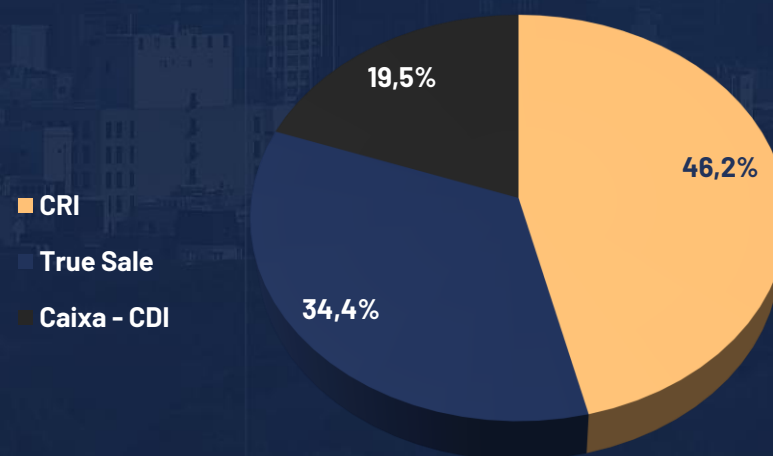
### Exposição por indexador



### Exposição por região



### Exposição por tipo de investimento



## Portfólio de CRIs

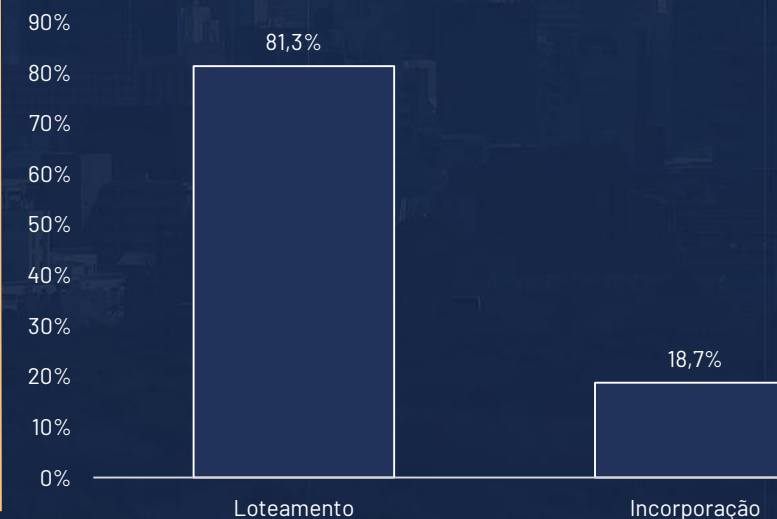
### LTV CRIs

**35,90%**

### VGTV TOTAL CRIs

**R\$ 1.010.856.981,70**

### 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

**77,82%** das obras concluídas

**76,09%** das vendas concluídas<sup>1</sup>



## 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.

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



## 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

**82,59%** 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

**88,81%** das obras concluídas

**68,56%** das vendas concluídas<sup>2</sup>



## 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.

<sup>2</sup>Foi realizada retificação da incorporação do projeto, com aumento do número de lotes de 180 para 194, alterando o percentual vendido. A alteração amplia a metragem em garantia do CRI, fortalecendo a cobertura da operação.



## 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

**63,45%** das vendas concluídas



## Sobre o Projeto

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

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



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

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI4Z7**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

**/Antecipação de Carteira**

### Garantias

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

**88,26%** do valor da emissão integralizado no CRI

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

**100,00%** das obras concluídas

**97,46%** 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: [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<sup>1</sup>

**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.

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



## 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

**36,09%** das obras concluídas

**21,54%** das vendas concluídas



## Sobre o Projeto

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



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

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI4N3**

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

### Garantias

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

**100,00%** do valor da emissão integralizado no CRI

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

**100,00%** das obras concluídas

**98,30%** das vendas concluídas



## Sobre o Projeto

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



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

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI711**

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

### Garantias

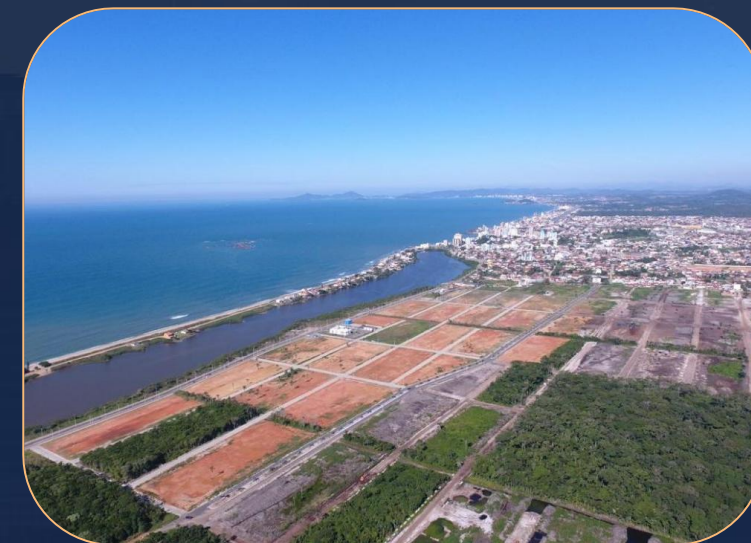
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

**76,19%** do valor da emissão integralizado no CRI

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

**100,00%** das obras concluídas

**100,00%** das vendas concluídas<sup>1</sup>



## 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.

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

## 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

**11,88%** das obras concluídas

**26,92%** 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 ISIN<sup>1</sup>: **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

**95,53%** das obras concluídas

**40,54%** das vendas concluídas<sup>1</sup>



## 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.

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



## CRI Panorâmico, Formosa – (GO)

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRLSECCRI3X9 /**

**BRLSECCRI425 / BRLSECCRI433**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

### Garantias

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

**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.



## CRI Athenas, Sorriso - (MT)

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

Segmento: **Incorporação Vertical**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRLSECCRI3W1**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

### Garantias

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

**11,67%** do valor da emissão integralizado no CRI

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

**5,78%** 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

**47,32%** das obras concluídas

**20,20%** 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.

## 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



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.

