

# Life Capital

Partners 

# LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
Setembro/2025



## RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 568.988.497,59\***

\*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,15**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,65/cota**

COTA SÊNIOR PRÉ-DEFINIDA: **15%a.a**

PIPELINE ALOCADO até 30/09 : **>30%\***

\*Informação referente ao Fundo Master

DISTRIBUIÇÕES:

**PAGAMENTO – ATÉ 5º DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE**

## OBJETIVO DO FUNDO

Investimento imobiliário com objetivo de **geração de renda mensal recorrente**, de prazo determinado, através 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\$ 565.703.766,88\*

\*Informação referente ao fundo Feeder.

### QTDE DE COTAS EMITIDAS:

5.625.000

### QTDE DE INVESTIDORES:

11.187

# Comentário do Gestor

Temos o prazer de apresentar aos investidores o primeiro relatório gerencial do LCP Prefixado Feeder, fundo cuja estratégia é investir de forma exclusiva, nas cotas sêniores do LCP Prefixado Master Fundo de Investimento Imobiliário.

A oferta foi liquidada em 1º de setembro de 2025, resultando em uma captação total de R\$ 750 milhões, considerando as estruturas Feeder e Master. Já em seu primeiro mês de operação, o fundo apresentou alocação superior a 30% do portfólio e realizou sua primeira distribuição de rendimentos, no valor de R\$ 0,65 por cota, referente à competência de setembro de 2025. No período, a rentabilidade mensal foi de 1,15%, com razão de subordinação de 24%. Para fins comparativos, o CDI líquido<sup>1</sup> no mesmo intervalo foi de 1,04%.

A equipe de gestão segue dedicada ao avanço do processo de alocação, mantendo o foco na qualidade dos ativos e na robustez das garantias, de forma a buscar uma assimetria de risco-retorno favorável e sustentável no longo prazo.

Além de trazer ao mercado uma estrutura diferenciada, o LPRÉ reafirma o compromisso da gestora com a geração de valor aos investidores.

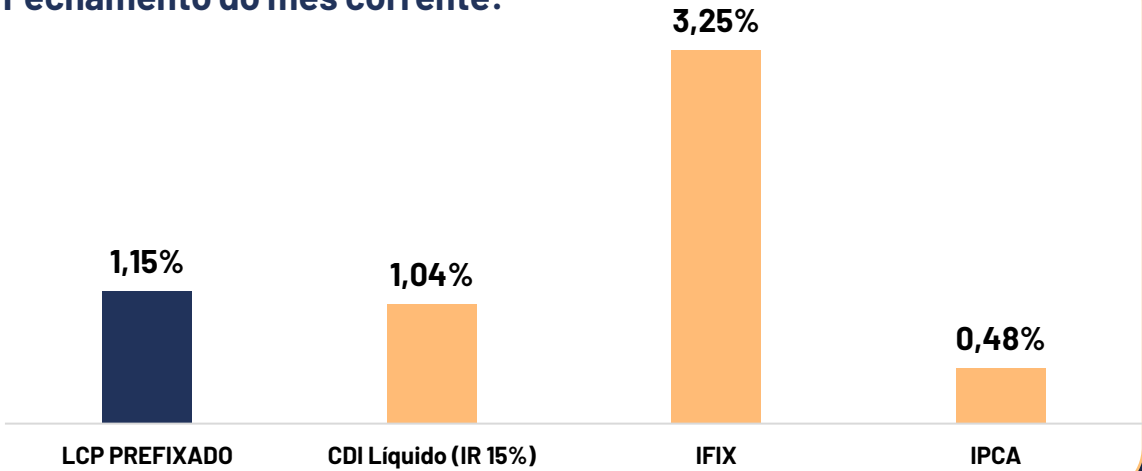
# Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

| Indicadores              | Mês   |
|--------------------------|-------|
| LCP PREFIXADO (LPRÉ)     | 1,15% |
| CDI Líquido <sup>1</sup> | 1,04% |
| IFIX                     | 3,25% |
| IPCA                     | 0,48% |

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

## Fechamento do mês corrente:



### CRI AMARALINA

No mês de Setembro integralizamos R\$ 11 milhões no CRI Amaralina. A operação é composta por três empreendimentos, dois loteamentos já concluídos e um projeto em fase de obras, além de se destacar pela taxa de retorno competitiva aliada a uma sólida estrutura de garantias, fortalecida pelo lastro em múltiplos empreendimentos.

Em setembro o projeto ultrapassou 73% das unidades vendidas, durante o último mês a obra avançou com diversas atividades simultâneas, sendo o foco principal, na etapa de cobertura das casas, visando liberar o fluxo de atividades internas.

## OPERAÇÕES DE TRUE SALE

### SPEs I e II Jardim Europa:

As SPEs I e II são compostas pelo empreendimento Jardim Europa, localizado no município de Gaúcha do Norte – MT, região de economia robusta pautada pelo agronegócio presente em seus arredores, se destaca pelo PIB per capita de 160 mil de acordo com o último censo (IBGE 2021). O projeto atende uma demanda reprimida elevada pelos grandes agricultores da região e seus colaboradores, os quais buscam residir próximos às propriedades e se mantendo inseridos na cidade para atender suas necessidades.

### SPE III Jardim Brasil:

A SPE III é composta pelo empreendimento Jardim Brasil, localizado no município de Campos Belos – GO. O projeto fundamenta-se pela demanda presente em conjunto com as características socioeconômicas da região, que se destaca pela presença expressiva de grandes produtores e por sua posição como polo urbano na microrregião que está inserida, a cidade se configura como uma das mais desenvolvidas em distância considerável. Essa centralidade geográfica e econômica contribui para justificar o projeto.

### SPEs IV e V Novo Centro:

As SPEs IV e V são compostas pelo empreendimento Novo Centro, localizado no município de Canarana – MT, a cidade é residência de grandes grupos do agronegócio e se destaca pelo posicionamento estratégico que favorece o escoamento de grãos e outros produtos agrícolas para exportação em diferentes portos do país. Além disso, possui um PIB per capita de 132 mil de acordo com o último censo (IBGE 2021), evidenciando a robustez econômica da região.

# Portfólio Alocado

A carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até dia 30/09, foram efetuados aportes em 6 operações, tendo em vista a liquidação da oferta efetivada no dia 01/09.

| Projeto       | Tipo      | Emissor | Classe | Indexador | Taxa  | Exposição<br>(mês corrente) | % Vendas | LTV    | % SD    | Duration | Data de Vcto. |
|---------------|-----------|---------|--------|-----------|-------|-----------------------------|----------|--------|---------|----------|---------------|
| AMARALINA     | CRI       | REIT    | Única  | IPCA      | 15,7% | 1,5%                        | 74,0%    | 12,1%  | 825,3%  | 1,43     | Jul-35        |
| TRUE SALE I   | True Sale | n.a.    | n.a.   | IPCA      | 12,0% | 5,8%                        | n.a.     | n.a.   | n.a.    | n.a.     | n.a           |
| TRUE SALE II  | True Sale | n.a.    | n.a.   | IPCA      | 12,0% | 5,8%                        | n.a.     | n.a.   | n.a.    | n.a.     | n.a           |
| TRUE SALE III | True Sale | n.a.    | n.a.   | IPCA      | 12,0% | 4,8%                        | n.a.     | n.a.   | n.a.    | n.a.     | n.a           |
| TRUE SALE IV  | True Sale | n.a.    | n.a.   | IPCA      | 12,0% | 7,4%                        | n.a.     | n.a.   | n.a.    | n.a.     | n.a           |
| TRUE SALE V   | True Sale | n.a.    | n.a.   | IPCA      | 12,0% | 7,4%                        | n.a.     | n.a.   | n.a.    | n.a.     | n.a           |
| CAIXA         |           |         |        |           |       | 67,3%                       |          |        |         |          |               |
| CDI           |           |         |        | CDI       |       | 67,3%                       |          |        |         |          |               |
| TOTAL         |           |         |        | n.a.      | n.a.  | 100%                        | n.a.     | 12,12% | 825,26% | 1,43     | 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.



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, a subordinação atual está em 24,2%.



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 pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 43.000.000,00**

Código ISIN: **BRREICCRIOW3**

## 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

**65,02%** das obras concluídas

**73,96%** 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 um projeto de incorporação horizontal em fase de obras, situado em um ponto estratégico à beira da represa de Angra Doce, no norte do Paraná, com vista privilegiada. Este último empreendimento contará com píer privativo, piscina e quadras esportivas, consolidando-se como um destino de lazer de alto padrão.

A operação destaca-se pelo lastro nos dois loteamentos já concluídos, não dependendo exclusivamente do desempenho comercial do terceiro projeto.

## 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 pgto: **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 de economia robusta pautada pelo agronegócio presente em seus arredores, se destaca pelo PIB per capita de 160 mil de acordo com o último censo (IBGE 2021). O projeto atende uma demanda reprimida elevada pelos grandes agricultores da região e seus colaboradores, os quais buscam residir próximos às propriedades e se mantendo inseridos na cidade para atender suas necessidades.

### SPE III Jardim Brasil, Campos Belos – GO

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pgto: **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. O projeto fundamenta-se na demanda existente em conjunto com as características socioeconômicas da região, que se destaca pela presença expressiva de grandes produtores e por sua posição como polo urbano na microrregião que está inserida, a cidade se configura como uma das mais desenvolvidas em distância considerável. Essa centralidade geográfica e econômica contribui para justificar o projeto.

## SPEs IV e V Novo Centro, Canarana – MT

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pgto: **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, ainda mantemos retido R\$13,5M em caixa no fundo.

## Sobre o Projeto

As SPEs IV e V são compostas pelo empreendimento Novo Centro, localizado no município de Canarana – MT, a cidade é residência de grandes grupos do agronegócio e se destaca pelo posicionamento estratégico que favorece o escoamento de grãos e outros produtos agrícolas para exportação em diferentes portos do país. Além disso, possui um PIB per capita de 132 mil de acordo com o último censo (IBGE 2021), evidenciando a robustez econômica da região.

# 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.

Subclasse Sênior, essa, que é protegida pela Subclasse Subordinada, com razão de subordinação em 25%.



## 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](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.

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos