

Life Capital

Partners 

LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Outubro/2025



RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 572.442.850,36***

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,77**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,10/cota**

COTA SÊNIOR PRÉ-DEFINIDA: **15%a.a**

PIPELINE ALOCADO até 31/10 : **>40%***

*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\$ 567.632.017,94*

*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

5.625.000

QTDE DE INVESTIDORES:

11.295

Comentário do Gestor

Durante o mês de outubro, o LCP Prefixado distribuiu R\$1,10 por cota, seguindo o cronograma estipulado no início do fundo. A rentabilidade total do período foi de 1,20%, equivalente a 110,80% do CDI líquido, que apresentou performance de 1,08% no mês.

O Fundo Master encerrou o mês com um portfólio composto por 11 operações ativas, refletindo a continuidade de uma carteira diversificada e alinhada ao perfil de risco e retorno proposto. Ao longo dos próximos meses esperamos ter concluído a alocação do produto. No período, foram integralizadas cinco novas operações, todas estruturadas de acordo com os critérios de atratividade, segurança e qualidade de garantias que guiam a política de investimento do fundo.

Com essas alocações, o LCP Prefixado já possui mais de 44% do capital alocado, reforçando a estratégia de gestão ativa e o compromisso em gerar retornos consistentes e sustentáveis para os nossos investidores.

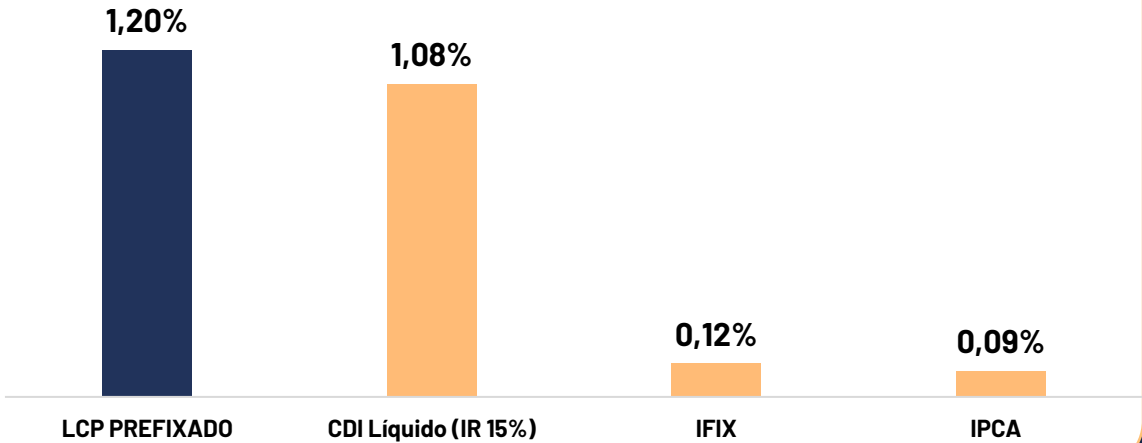
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LCP PREFIXADO (LPRÉ)	1,15%
CDI Líquido ¹	1,08%
IFIX	0,12%
IPCA	0,09%

¹Considerando IR de 15%.

Fechamento do mês corrente:



CRI AMARALINA

No mês de outubro, a obra avançou com novas etapas nas áreas comuns, incluindo a concretagem de vigas e lajes do restaurante e a execução da base da piscina do condomínio. As unidades seguem em diferentes fases de construção, conforme o planejamento sequencial adotado, o que mantém múltiplas frentes de trabalho ativas no empreendimento.

CRI QSJRN

No mês de outubro, o empreendimento não registrou novas vendas, embora já existam negociações relevantes em andamento. A BTP Urbanismo vem promovendo uma série de eventos voltados aos segmentos de hipismo, wellness e automotivo, com o objetivo de ampliar o alcance comercial do empreendimento. Os eventos realizados tiveram participação relevante e resultaram em novos contatos comerciais registrados pelo time responsável pelas vendas.

As obras das áreas comuns seguem em bom ritmo, com a realização dos testes da piscina, as concretagens do salão de festas, os revestimentos da capela e os acabamentos do Club Sports. As demais frentes, como as infraestruturas viárias e as caixas de entrada de infraestrutura dos lotes, também continuam avançando conforme o planejado.

CRI ENSEADA

A obra vem apresentando avanço mensal superior ao previsto no cronograma. As atividades internas e de fachada incluem pintura em execução na Torre C, instalação de gesso e revestimentos cerâmicos na Torre B e andamento das instalações na Torre A.

Está prevista a conclusão da Torre C ainda neste ano, com manutenção da unidade lacrada até a entrega conjunta com as demais. As entregas das outras torres permanecem previstas para o decorrer do próximo ano.

CRI INNOVAR

Em outubro, os empreendimentos registraram quatro vendas, com valor médio de R\$ 346/m², além de nove distratos referentes a unidades comercializadas por um valor inferior ao praticado atualmente. Como houve valorização do preço por metro quadrado ao longo desse período, a revenda tende a gerar aumento de VGV e contribuir para o fortalecimento das garantias da operação.

CRI ABECKER II

No mês de outubro, o empreendimento registrou cinco vendas, com valor médio de aproximadamente R\$ 586/m², apesar da variação entre os preços por unidade.

Todos os empreendimentos encontram-se concluídos, com exceção de um, cuja obra já está em fase final. As pendências relacionadas ao Termo de Verificação de Obra (TVO) seguem em andamento. O macromedidor, instrumento que monitora o fluxo hídrico do loteamento, já foi adquirido e será instalado em breve, etapa que costuma ocorrer na fase final de projetos desse tipo. A sinalização horizontal está concluída, enquanto as calçadas continuam em execução, dentro do prazo estabelecido com a prefeitura.

CRI ALTO E BOSQUE

No mês de outubro, integralizamos o CRI Alto e Bosque na carteira do fundo. A operação conta com dois empreendimentos: Alto do Cerrado e Bosque da Manhã, ambos localizados no estado do Mato Grosso. Como a entrada da operação ocorreu no último dia do mês, ainda não há informações operacionais consolidadas para este período. Os dados completos serão disponibilizados no próximo relatório.

DRE Gerencial	Out25
Total de Receitas	7.933.314,39
Operações de True Sales	2.700.000,00
Dividendos	2.700.000,00
CRI	733.272,55
Juros Pagos	733.272,55
Correção Monetária	-
Outros	-
Caixa	4.500.041,84
Total de Despesas	(1.039.592,96)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(882.842,78)
Taxa de Performance	-
Outras Despesas	(156.750,18)
Custo de Emissão	-
Resultado Caixa	6.893.721,43
Distribuições	6.187.500,00
Subclasse A	6.187.500,00
Subclasse B	-
Reserva de Lucros	706.221,43
Informações Adicionais	Out-25
Distribuição por cota (Subclasse A)	1,10
Distribuição por cota (Subclasse B)	-
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	747.602.965,51

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até dia 31/10, foram efetuados aportes em 11 operações, tendo em vista a liquidação da oferta efetivada no dia 01/09.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.
AMARALINA	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	1,5%	74,0%	11,8%	848,8%	3,71	Jul-35
ENSEADA 2	CRI	VIRGO	Única	IPCA	14,0%	0,3%	74,7%	31,5%	317,3%	1,01	Mar-30
OSJRN	CRI	HABITASEC	Sênior	IPCA	18,0%	3,7%	70,4%	70,8%	141,2%	4,50	Aug-30
INNOVAR	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	1,9%	59,1%	49,3%	202,7%	3,90	Aug-35
ABECKER 2	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	0,8%	96,4%	80,1%	124,9%	3,97	Oct-49
ALTO E BOSQUE	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	3,6%	-	-	-	-	Nov-45
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%	4,7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE IV	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE V	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
CAIXA					0,0%	56,8%					
CDI				CDI		56,8%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	34,24%	292,06%	4,03	n.a.

¹Como a operação foi integralizada no dia 31/10, ainda não há dados consolidados para este período. As informações completas serão apresentadas no próximo relatório.

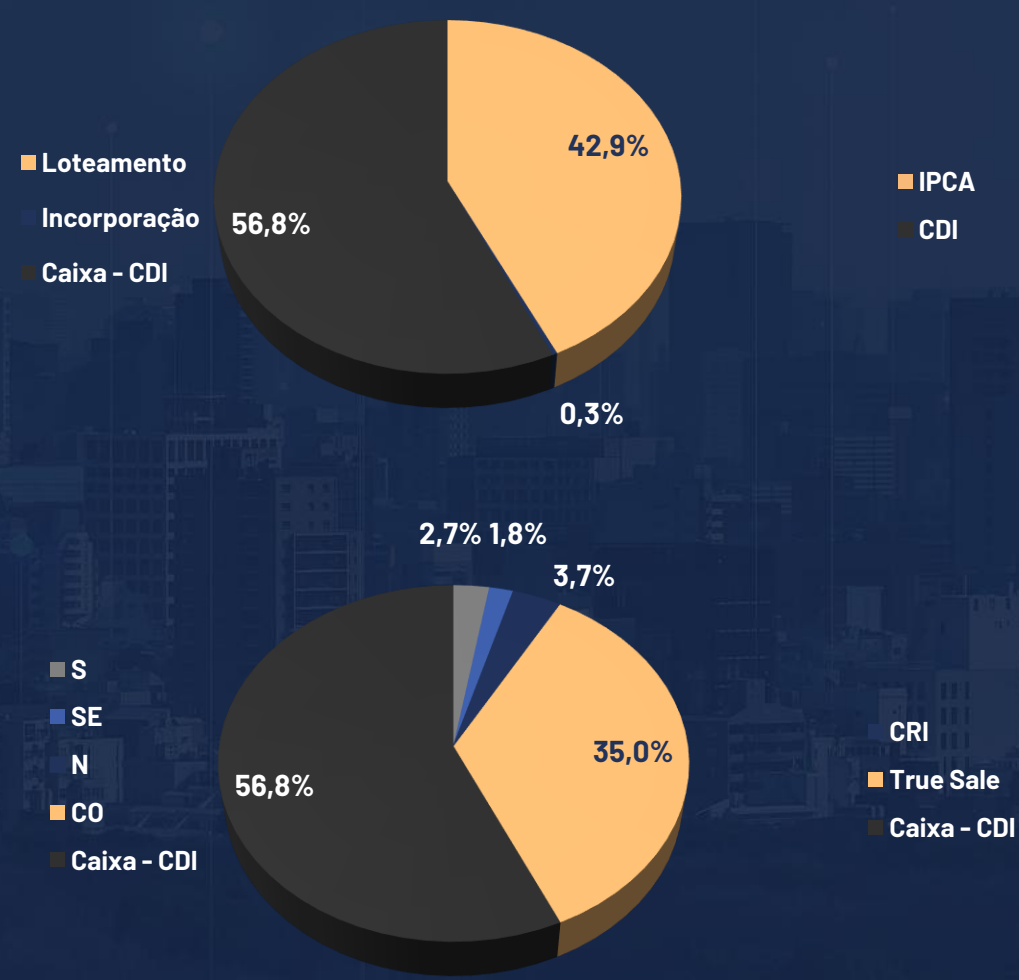
Razão de Subordinação

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.

Distribuição do Portfólio



Portfólio de CRIs

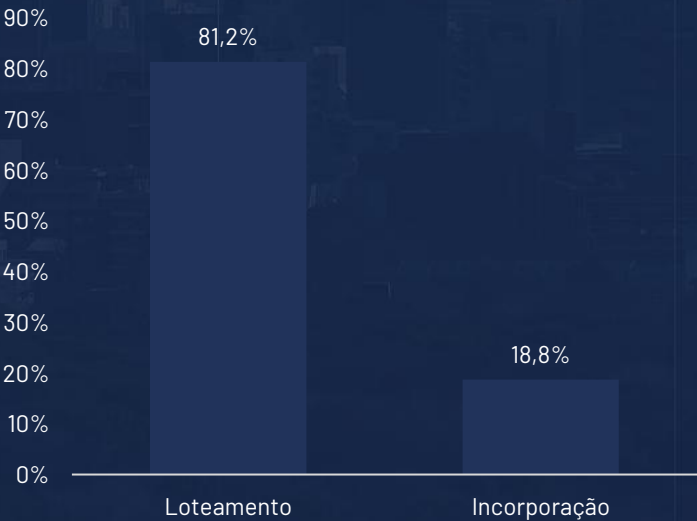
LTV CRIs

49,20%

VGv TOTAL CRIs

507.801.101,99*

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**

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

66,63% das obras concluídas

74,04% 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 às margens da represa de Angra Doce, no norte do Paraná. Este último empreendimento 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 do terceiro projeto.



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**

Garantias

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

74,02% do valor da emissão integralizado no CRI

5,84% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

65,73% das obras concluídas

74,68% 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 limitada de novos lançamentos imobiliários, decorrente de restrições ambientais, influencia a dinâmica de preços da região. O empreendimento é composto por 3 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: **Loteamento**

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

* A taxa atual da operação é CDI+12% a.a. até a conclusão das obras, onde passará a ser IPCA+18% a.a, tendo em vista a proximidade da conclusão, comunicamos a taxa pós-obras.

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 101.580.000,00***

*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\$ 101,5 milhões.

Código ISIN: **BRHBSCCRIC82**

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
26,97% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
77,76% das obras concluídas
70,44% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro é um empreendimento em Manaus que conta com infraestrutura composta por rede elétrica subterrânea, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m2 de floresta preservada. O projeto possui percentual relevante de vendas já realizadas, construtor reconhecido na região e nossa colaboração ao funding do projeto, a operação se enquadra nos critérios estabelecidos pela 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\$ 34.359.000,00 /**

R\$15.000.000,00

Código ISIN: **BRCASCCRI6Q1**

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
--% das obras concluídas
59,11% 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 concluída 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**

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

99,80% das obras concluídas

96,43% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

No mês de outubro de 2025, o CRI ABecker II foi integralizado na carteira do LCP Prefixado. O CRI contempla operações já realizadas e uma carteira a realizar, com obras acima de 80%. Os recebíveis do CRI estão divididos em cinco projetos 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

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

--% 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 aumento populacional nos últimos anos, o que influencia a demanda por lotes na região.

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 forte atividade do agronegócio e PIB per capita de 160 mil de acordo com o último censo (IBGE 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 fundamenta-se na 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, 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, cidade com forte presença de grupos do agronegócio e infraestrutura logística voltada ao 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).

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%.



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.

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos