

Life Capital

Partners 

LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Dezembro/2025



RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 572.393.465,75****Informação referente ao Fundo FeederCOTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,75**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,20/cota**COTA SÊNIOR*: **15%a.a**PIPELINE ALOCADO até 31/12 : **>72%****Informação referente ao Fundo Master

DISTRIBUIÇÕES:

PAGAMENTO – ATÉ 5º DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE*Subclasse Sênior com taxa-alvo de referência de 15% a.a., não representando promessa ou garantia de rentabilidade.
Data Base: 31/12/2025

OBJETIVO DO FUNDO

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

PÚBLICO ALVO:

Investidores em Geral

PRAZO DE DURAÇÃO:

5 anos, prorrogáveis por até 2 anos.

CNPJ:

61.922.643/0001-87

GESTOR:

LCP Gestora de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR:

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

TIPO:

Condomínio Fechado

INÍCIO DO FUNDO:

01/09/2025

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,5% a.a. do PL

O Fundo **Feeder** não arca com custos de gestão.**TAXA DE PERFORMANCE:**Sobre o Fundo **Master**, logo, arcada pela cota subordinada.**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO****(desde o início do fundo):**

R\$ 568.847.026,77*

*Informação referente ao fundo Feeder.**QTDE DE COTAS EMITIDAS:**

5.625.000

QTDE DE INVESTIDORES:

11.351

Comentário do Gestor

No mês de dezembro, o LCP Prefixado realizou a distribuição de R\$ 1,20 por cota, em linha com o run rate recorrente do fundo. Conforme previsto nos documentos informativos anteriormente divulgados, havia também a possibilidade de uma distribuição adicional de aproximadamente R\$ 0,20 por cota neste período, com o objetivo de recompor o efeito do ramp-up observado nos primeiros meses de operação.

Essa distribuição excedente, no entanto, estava condicionada ao ritmo de maturação dos ativos e à dinâmica natural de recebimentos da estratégia de true sale. Ao longo do mês, observamos uma maior concentração dos fluxos de caixa nos ciclos subsequentes, movimento esperado nesse tipo de estrutura. Diante desse cenário, a gestão optou por manter a distribuição no patamar do run rate, priorizando previsibilidade, disciplina de caixa e aderência à geração efetiva de resultados. A estratégia e a qualidade do portfólio permanecem inalteradas, e a decisão reflete uma postura conservadora e alinhada ao melhor interesse dos cotistas, respeitando o ciclo de maturação dos ativos.

Os valores não distribuídos no período permanecem apropriados à cota patrimonial, podendo ser realizados em períodos subsequentes, a depender do fluxo de recebimentos do portfólio.

No último mês, foram integralizadas quatro novas operações, todas estruturadas de acordo com os critérios de enquadramento presentes na política de investimentos do fundo.

O LCP Prefixado , com essas alocações, atingiu mais de 72% do capital alocado. A gestão avalia a conclusão do período de alocação ao longo dos próximos meses, observadas as condições de mercado.

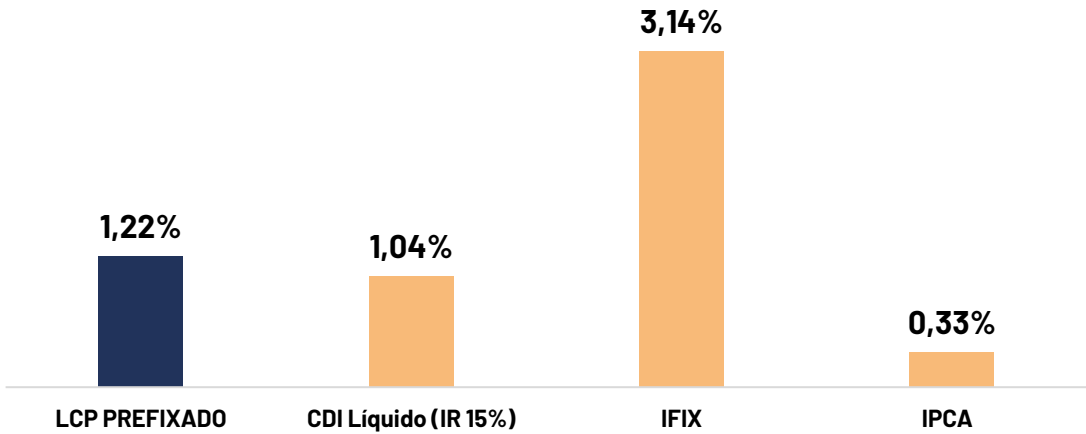
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LCP PREFIXADO (LPRÉ)	1,22%
CDI Líquido ¹	1,04%
IFIX	3,14%
IPCA	0,33%

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.

CRI AMARALINA

O empreendimento Angra Doce apresentou 70,8% de avanço físico acumulado até dezembro de 2025. No período, as obras permaneceram em execução, inclusive durante o final de ano, com atividades concentradas nas frentes de (estrutura, alvenaria, cobertura, esquadrias e instalações) e áreas comuns, bem como nos acabamentos internos e externos em andamento.

Em dezembro, a operação registrou cinco novas vendas, sendo quatro no empreendimento Angra Doce e uma no loteamento Vila Oitis.

CRI QSJRN

No mês de dezembro o empreendimento não realizou nenhuma venda ou distrato estratégico, porém as negociações com prováveis clientes seguem firmes para o primeiro trimestre de 2026. O empreendimento apresenta 83,8% de avanço físico executado, com conclusão prevista para abril/2026. Os sistemas essenciais (Energia, Sistema Viário) apresentam conclusões entre 95-100%, enquanto pacotes de acabamento e áreas de lazer (Piscina, Quiosque, Capela) encontram-se em plena evolução. O desenvolvedor mantém execução ativa nas frentes remanescentes, como muros perimetrais e acabamentos do Clube Sports.

CRI ENSEADA

A obra do empreendimento Enseada Palms segue em ritmo compatível com a fase de acabamentos finos, atingindo 72,5% de avanço físico acumulado até dezembro de 2025, apresentando avanço físico de 17,9% superior ao previsto no cronograma inicial. Neste período, foram concluídas instalações de guarda-corpos, forros e bancadas no Bloco B, além do avanço em revestimentos cerâmicos e em gesso nas três torres. O Bloco C teve suas unidades habitacionais finalizadas e encontra-se em processo de fechamento, com foco direcionado às áreas comuns.

Para os próximos meses, conforme cronograma do empreendimento, está prevista a conclusão dos acabamentos internos, avanço nas instalações elétricas e hidráulicas, e início do processo de obtenção do Habite-se, previsto para agosto de 2026, em linha com o cronograma divulgado para o empreendimento.

CRI INNOVAR

Em dezembro, os empreendimentos do CRI registraram, ao todo doze vendas. No mesmo período, ocorreram nove distratos, cujas unidades encontram-se em processo de revenda, sem garantia de realização ou de condições comerciais específicas.

A obra do empreendimento Rancho LM Fazenda Resort apresentou 76,2% de avanço físico acumulado, encontrando-se em fase final de execução das áreas de lazer e da infraestrutura. No período, foram executados serviços de acabamento e instalação de equipamentos nas áreas comuns. O empreendimento Morada das Missões apresentou 80,6% de avanço físico acumulado. Até dezembro de 2025. No mês, foram executados serviços de pavimentação com piso intertravado e instalação de meio-fio do loteamento, representando avanço de 6,1% no período. As atividades permanecem, concentradas na execução da infraestrutura, em linha com o estágio atual do empreendimento.

CRI ABECKER II

No mês de dezembro, foi registrada uma venda e dois distratos. Os contratos distratados encontram-se em processo de revenda.

Adicionalmente, a operação apresentou melhora na recuperação de contratos anteriormente inelegíveis, resultando no aumento do saldo devedor elegível da carteira e na melhora dos indicadores de garantia da operação.

CRI ABECKER I

No mês de dezembro, foram registradas duas vendas e dois distratos. As unidades distratadas referem-se aos empreendimentos Casa Nova e Jardim Giovana, que apresentaram variação positiva de preços em relação aos valores originais de venda dos contratos, podendo favorecer o processo de revenda, sem garantia de realização.

CRI FAZENDA BAYER

A obra do empreendimento Fazenda Bayer apresentou 90,5% de avanço físico acumulado até dezembro de 2025, encontrando-se em fase final de acabamentos e áreas de lazer. No período, foram realizados serviços de drywall na academia e vestiários, instalações elétricas com caixas de passagem, execução de meio-fio, terraplenagem para plantio de grama, além de avanços em pergolados e áreas de piscina.

As etapas remanescentes do empreendimento permanecem concentradas nos próximos meses, está prevista a finalização dos 9,5% restantes com foco em acabamentos das edificações internas, conclusão do paisagismo e ajustes em pavimentação. O processo de obtenção do Habite-se segue conforme cronograma do projeto, condicionado às exigências dos órgãos competentes.

CRI MIRANTE DA SERRA

O Projeto Mirante da Serra é um condomínio residencial localizado no município de Garuva (SC), com características de lazer e integração com a natureza. Com terrenos amplos, lazer completo e vista para a serra, o empreendimento está inserido em região com características imobiliárias e turísticas específicas, cuja dinâmica depende de fatores de mercado, demanda e condições macroeconômicas.

CRI PANORÂMICO

O projeto está localizado em Formosa (GO), município com integração econômica e logística com Brasília, caracterizado como cidade dormitório, por volta de 80km da capital federal. A região tende a apresentar demanda residencial consistente, movimentada pelo deslocamento diário de trabalhadores para o Distrito Federal. O empreendimento contempla aproximadamente 1.700 lotes.

CRI INGO

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.

DRE Gerencial	Dez-25
Total de Receitas	12.573.693,32
Operações de True Sales	7.726.000,00
Dividendos	7.726.000,00
CRI	2.664.943,62
Juros Pagos	2.557.897,47
Correção Monetária	107.046,15
Outros	22.321,82
Caixa	2.160.427,88
Total de Despesas	(857.555,75)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(840.683,56)
Taxa de Performance	-
Outras Despesas	(16.872,19)
Custo de Emissão	-
Resultado Caixa	11.716.137,57
Distribuições	6.750.000,00
Subclasse A	6.750.000,00
Subclasse B	-
Reserva de Lucros	173.599,26
Informações Adicionais	Dez-25
Distribuição por cota (Subclasse A)	1,20
Distribuição por cota (Subclasse B)	-
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	734.375.052,88

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até 31/12, foram efetuados aportes em 18 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%	1,4%	74,5%	11,1%	903,7%	3,83	Jul-35
Enseada 2	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	14,0%	0,3%	73,4%	40,9%	244,3%	0,70	Mar-30
QSJRN	CRI	HABITASEC	Sênior	IPCA	18,0%	4,8%	73,0%	88,5%	113,0%	4,61	Aug-30
Innovar	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	1,9%	60,7%	50,5%	198,1%	4,67	Aug-35
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	0,8%	96,2%	80,5%	124,2%	3,83	Oct-49
Alto e Bosque	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	3,6%	92,1%	76,4%	131,0%	3,92	Nov-45
Ziel	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	3,5%	0,0%	33,8%	296,1%	6,74	Jun-47
Abecker	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	5,5%	97,4%	74,8%	133,7%	4,56	Oct-49
Enseada 3	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	12,0%	1,5%	73,4%	40,9%	244,3%	0,70	Mar-30
Nova Barra Velha e Aratinga	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,5%	2,2%	100,0%	86,2%	116,1%	4,07	Aug-42
Mirante da Serra	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	4,5%	-	-	-	-	Jul-47
INGO	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	6,2%	-	-	-	-	Oct-48
Fazenda Bayer	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	12,7%	1,6%	40,5%	51,8%	193,1%	3,36	Oct-34
Fazenda Bayer 5	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	20,0%	0,0%	40,5%	51,8%	193,1%	3,36	Sep-34
Panorâmico	CRI	LEVERAGE	Única	IPCA	14,5%	2,8%	-	-	-	-	Dec-45
TRUE SALE I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE III	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	4,7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE IV	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	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						27,0%					
CDI				CDI		27,0%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	48,89%	204,56%	4,34	n.a.

*Atualizamos o método de cálculo do RGSD para melhor precisão, visando expor a garantia total do CRI em relação ao seu saldo devedor.

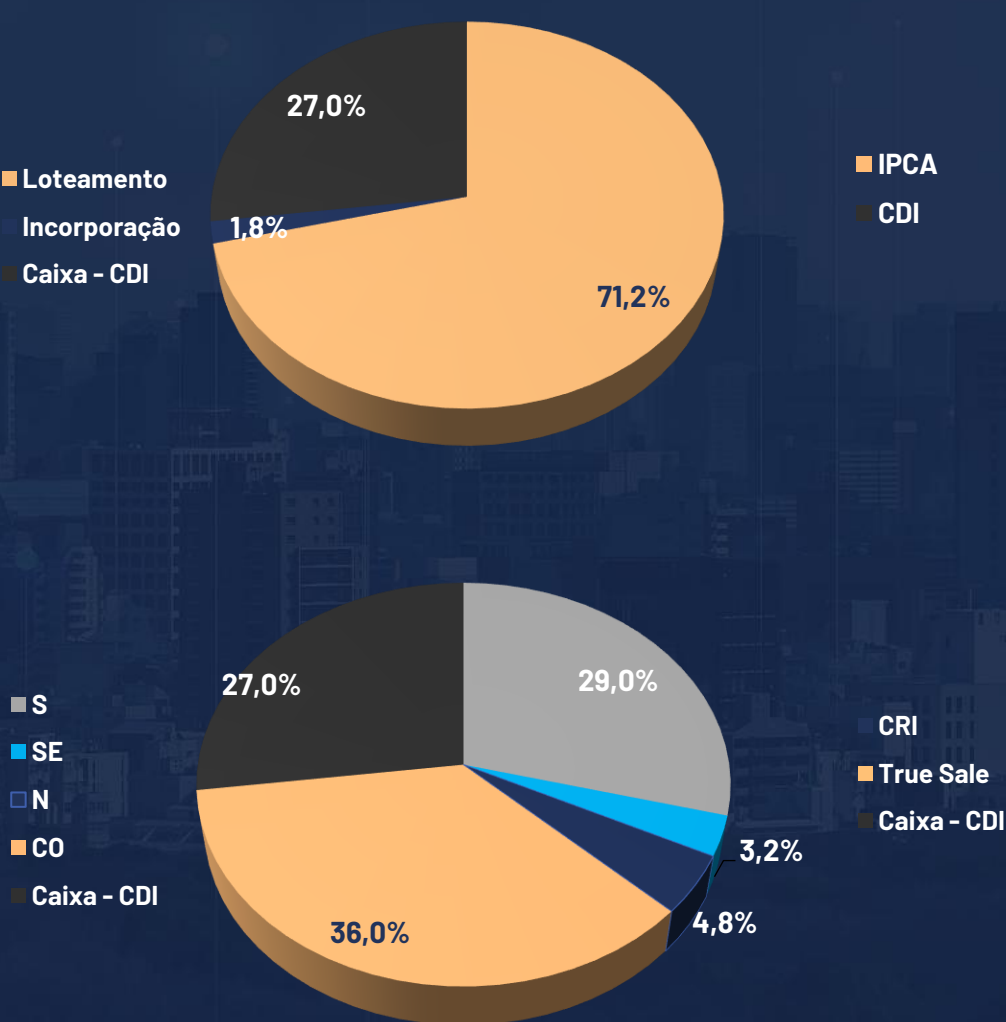
Razão de Subordinação

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

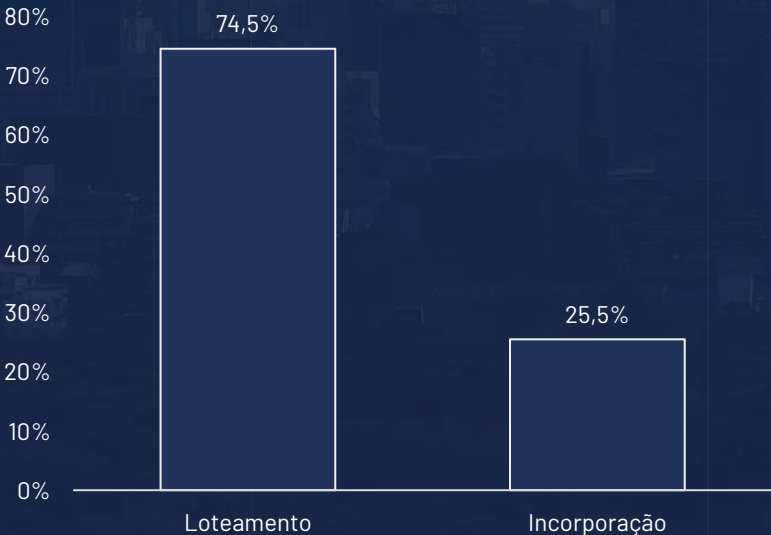
LTV CRIs

44,47%

VGv TOTAL CRIs

765.772.207,50

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

69,03% das obras concluídas

74,47% 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, o que reduz a exposição ao 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

100% do valor da emissão integralizado no CRI
27,49% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
72,52% das obras concluídas
73,42% 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\$ 109.580.000,00***

*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\$ 109,5 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
32,30% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
84,72% das obras concluídas
72,96% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro é um empreendimento localizado em Manaus, com infraestrutura composta por rede elétrica subterrânea, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 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\$ 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
78,43% das obras concluídas
60,66% 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**

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% das obras concluídas

96,20% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Abecker II contempla operações já performadas. Os recebíveis do CRI estão distribuídos em cinco projetos distintos, com histórico de inadimplência compatível com o perfil das operações. Os projetos estão localizados nos municípios de 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

92,08% 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**

Garantias

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

82,67% do valor da emissão integralizado no CRI

82,67% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

--% das obras concluídas

--% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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



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

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI4N3**

Garantias

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

100% do valor da emissão integralizado no CRI
93,33% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
100% das obras concluídas
97,38% 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.



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**

Garantias

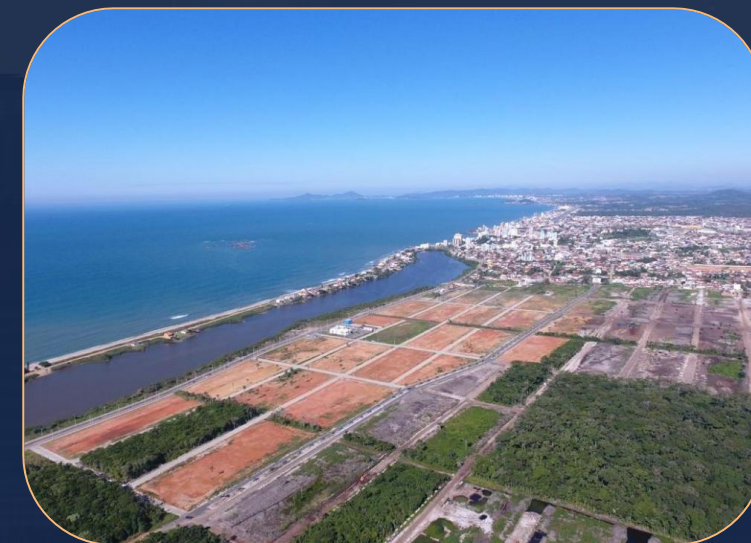
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

76,19% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100% das obras concluídas

100% 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**

Garantias

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

100% do valor da emissão integralizado no CRI

100% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

--% das obras concluídas

--% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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

CRI Ingo, Garuva – (SC)

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRID12**

Garantias

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

100% do valor da emissão integralizado no CRI

100% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

--% das obras concluídas

--% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

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



CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras – (PR)

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI711**

Garantias

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

100% do valor da emissão integralizado no CRI
40,77% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
90,50% das obras concluídas
40,54% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Fazenda Bayer é um loteamento em condomínio fechado localizado em Quatro Barras – Paraná, na região metropolitana de Curitiba, nas margens da represa do Iraí, e próximo ao Parque Estadual do Pico Paraná. O empreendimento possui características de lazer e localização descritas pelo desenvolvedor e o projeto prevê 252 lotes residenciais que variam de 2.000 a 4.000 m² de área privativa. O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra e conta com uma garantia imobiliária adicional, para compor a razão de garantia da operação. O empreendimento está localizado em área em processo de desenvolvimento imobiliário, cuja a dinâmica depende de fatores de mercado e condições locais.



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

Garantias

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

33,33% do valor da emissão integralizado no CRI

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

--% das obras concluídas

--% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O projeto está localizado no município de Formosa (GO), que possui integração econômica e logística com Brasília, situado a aproximadamente 80km da capital federal. A dinâmica urbana do município inclui deslocamento diário de trabalhadores para o Distrito Federal, fator que pode influenciar a demanda residencial local. O empreendimento contempla aproximadamente 1.700 lotes.

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **473**

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

Sobre o Projeto

As SPEs I e II são compostas pelo empreendimento Jardim Europa, localizado no município de Gaúcha do Norte – MT, região com forte atividade do 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%.



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