

Life Capital

Partners 

LPRÉ II

**LCP PREFIXADO II FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

RELATÓRIO GERENCIAL
Agosto/2026



RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 759.456.162,28***

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,26**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,17/cota**

COTA SÊNIOR*: **15%a.a**

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: 31/08/2026

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:

63.918.369/0001-06

GESTOR:

LCP Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR:

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

TIPO:

Condomínio Fechado

INÍCIO DO FUNDO:

30/12/2025

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,5% a.a. do PL

O Fundo **Feeder** não arca com custos de gestão.

TAXA DE PERFORMANCE:

Incidente sobre o Fundo **Master**, sendo integralmente **arcada pela cota subordinada**.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (desde o início do fundo):

R\$ 759.789.726,23*

*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

7.500.000

QTDE DE INVESTIDORES:

16.772

Comentário do Gestor

Em agosto, o LPRÉ II apresentou rentabilidade de 1,12%. No mesmo mês, o CDI líquido apresentou retorno de 0,93%, enquanto o IFIX recuou 1,46% e o IPCA registrou variação negativa de 0,32%.

Ao longo do mês, a gestão manteve o acompanhamento das operações que compõem a carteira, observando os critérios de elegibilidade, os parâmetros estruturais e os limites de risco previstos no regulamento e na política de investimentos do fundo. O monitoramento permanece concentrado na evolução de cada operação e de seus respectivos indicadores, considerando, entre outros aspectos aplicáveis, o andamento das obras, desempenho comercial dos empreendimentos, o comportamento das carteiras de recebíveis e os níveis de garantia.

Em relação às distribuições, após o período inicial de formação da carteira, o Fundo passou a operar em regime regular de distribuição. Os valores distribuídos mensalmente consideram a quantidade de dias úteis de cada período, razão pela qual podem ocorrer variações entre os meses.

A gestão segue acompanhando individualmente os ativos e a evolução da carteira, com foco no cumprimento das condições previstas em cada operação e na manutenção do portfólio em linha com a estratégia e os parâmetros de risco estabelecidos para o Fundo.

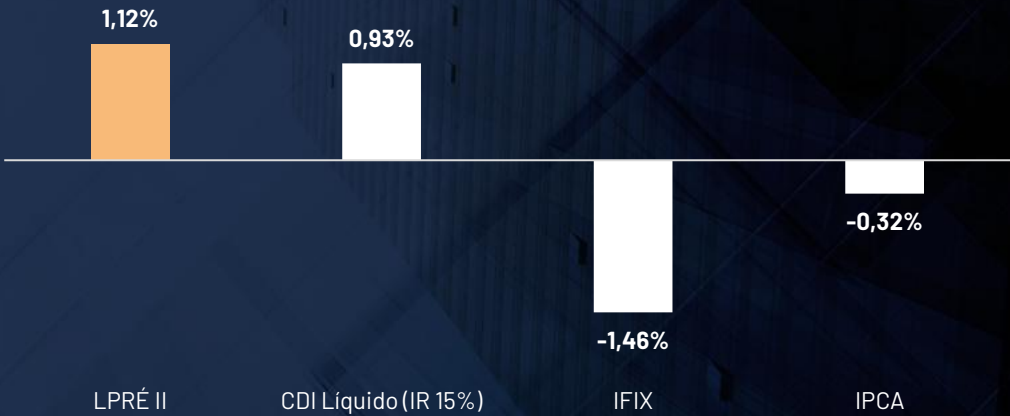
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LPRÉ II	1,12%
CDI Líquido ¹	0,93%
IFIX	-1,46%
IPCA	-0,32%

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

Em fase de acabamentos, o período deu sequência às frentes anunciadas no ciclo anterior. As esquadrias registraram o maior avanço entre as residências, acompanhadas dos revestimentos, dos pisos e dos mármores, enquanto a estrutura e a alvenaria chegaram praticamente ao encerramento. A rede elétrica retomou o ritmo, e o muro de fechamento e o paisagismo avançaram.

Nas áreas comuns, a piscina passou por teste de estanqueidade, o restaurante recebeu acabamento de forro e a academia avançou em pintura, com a portaria e a escada externa já formadas. A rede de esgoto permaneceu sem produção e a pavimentação segue em estágio inicial.

Para o próximo período, estão previstas a retomada dessas duas frentes e a continuidade dos acabamentos.

CRI LOTE 5

No período de agosto, o empreendimento registrou 15 vendas e três distratos.

O avanço físico acumulado atingiu 29,4%, com a terraplanagem próxima da conclusão e o sistema de abastecimento de água consolidado como a frente mais adiantada. Para o próximo período, estão previstas a intensificação da pavimentação, a continuidade da drenagem e do canal e a mobilização do sistema de esgoto.

CRI INGO

No mês de agosto, avançaram os serviços de limpeza do terreno e de movimentação de terra nas novas ruas do loteamento. A substituição do solo no leito das ruas permanece como a atividade determinante para o ritmo de execução desta etapa.

Para o próximo período, está prevista a mobilização de frentes simultâneas de terraplanagem em novas ruas.

CRI DALL

Em agosto, o empreendimento não registrou movimentação comercial.

No âmbito das obras, o empreendimento segue em fase de estrutura, com terraplanagem, contenções e fundações concluídas e o canteiro operando nas oito torres simultaneamente. A estrutura respondeu pelo maior avanço, com a antecipação de parte das concretagens programadas, o que manteve o conjunto à frente do cronograma de referência. No período, foram iniciadas as instalações eletromecânicas.

Para o próximo período, estão previstas a continuidade do fluxo de concretagens, a retomada das instalações prediais e o início das vedações.

CRI QSJRN

No mês de agosto, o empreendimento não registrou vendas nem distratos.

A obra segue em fase de finalização, com as frentes remanescentes concentradas nas áreas de lazer e de apoio. No período, os trabalhos estiveram voltados à conclusão do Clube Social, do trecho remanescente da rede de energia, de uma edificação de apoio e do quiosque. O fluxo de suprimentos encontra-se praticamente encerrado.

Para o próximo período, estão previstos o avanço dos acabamentos e das instalações do Clube Social, a conclusão da rede de energia remanescente e a finalização do quiosque e da edificação de apoio.

CRI ALTO E BOSQUE

No último mês, foi estruturada uma série adicional no âmbito do CRI Alto do Cerrado e Bosque da Matinha. A nova série é vinculada ao projeto Alto do Cerrado II, loteamento residencial aberto localizado em Canarana/MT, ao lado do empreendimento Alto do Cerrado I. A operação é lastreada em uma carteira de recebíveis de um projeto já performado e com elevado percentual de unidades comercializadas.

CRI MIRANTE

O empreendimento registrou quatro distratos no período. As unidades distratadas retornaram ao estoque e agora ficam disponíveis para nova comercialização.

A obra segue em fase avançada de acabamentos. No período, as esquadrias registraram o maior avanço entre os serviços diretos, acompanhadas da pintura, dos pisos e do revestimento externo, este já próximo do encerramento. As instalações mecânicas foram praticamente concluídas, e os serviços complementares e de urbanização apresentaram avanço, ampliando as frentes abertas no canteiro.

Para o próximo período, estão previstas a continuidade dessas duas frentes, das esquadrias e da pintura e o avanço da urbanização.

CRI GNS

No período, o empreendimento Portal do Sol registrou 44 vendas e 16 distratos, resultando em 28 unidades líquidas ao preço médio de R\$ 342,81/m². As unidades distratadas retornam ao estoque e ficam disponíveis para nova comercialização. Eventual recomercialização por preço superior ao dos contratos originais poderá impactar positivamente o VGV e os indicadores de garantia da operação. Após a movimentação do período, a operação registra 88,5% das unidades vendidas.

CRI PANORÂMICO

O loteamento segue na fase de infraestrutura, com a terraplanagem aproximando-se da conclusão e a drenagem consolidada como frente principal. No período, a drenagem prosseguiu com assentamento de tubulações, poços de visita e reaterro nas avenidas principais.

Para o próximo período, estão previstas a intensificação da drenagem, o encerramento da terraplanagem e a mobilização efetiva das redes de água e esgoto, retomando o cronograma de obras previsto.

CRI ENCORE

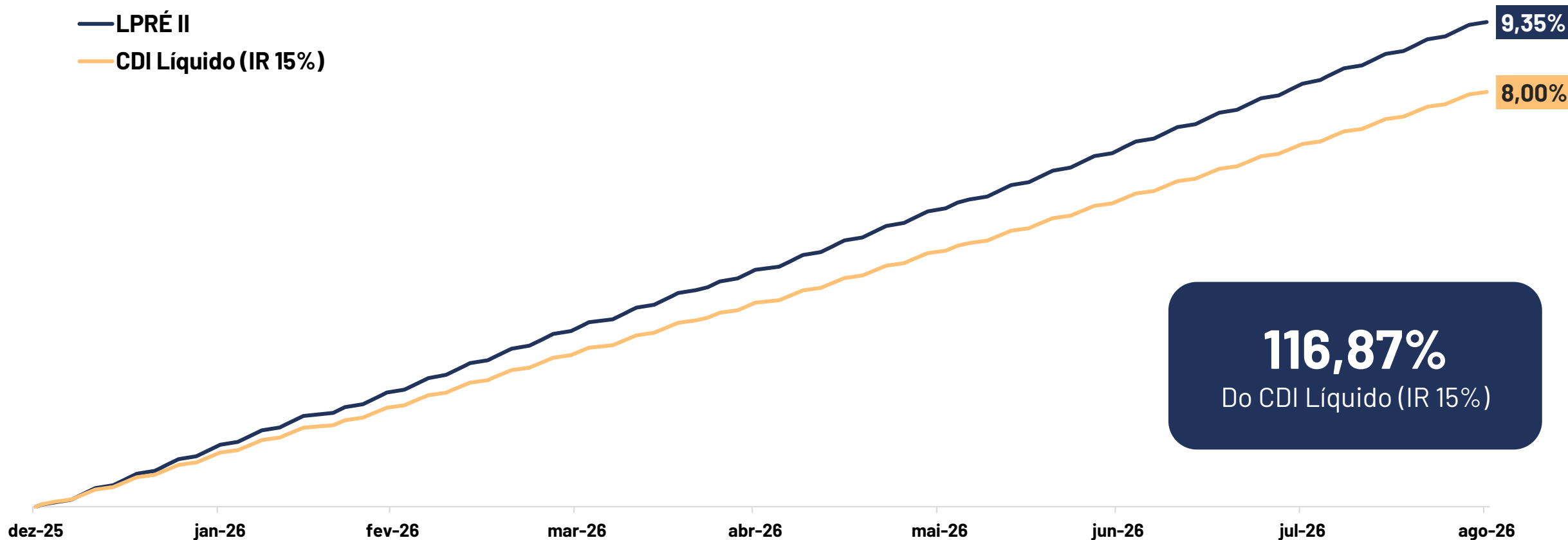
O empreendimento Condomínio Maranville registrou quatro vendas ao longo do mês. O preço médio de venda das unidades foi de R\$ 762,50/m². Com isso, o projeto soma mais de 76% de vendas no total. Os índices de garantia de RGSD e IFM seguem enquadrados dentro dos parâmetros estabelecidos.

Nas obras, a pavimentação concentrou a produção do canteiro. As camadas de base foram concluídas ou estão em fase final em diversas ruas, teve início a imprimação asfáltica e o meio-fio ultrapassou a metade da extensão prevista. A rede elétrica interna está praticamente concluída e aguarda vistoria e ligação da concessionária, enquanto a iluminação pública teve início. Nas áreas comuns, a portaria teve a fundação concluída, enquanto as edificações administrativa, de academia e de festas avançaram em cobertura e acabamentos.

CRI R3

Em agosto, a gerenciadora Stecla foi contratada para o orçamento, o planejamento e o controle da obra, e já iniciou a mobilização. Os serviços começaram pelo apartamento modelo e pelas áreas comuns, que funcionarão temporariamente como stand de vendas. O planejamento e o orçamento encontram-se em etapa final de refinamento, antecedendo o início efetivo das obras de retrofit.

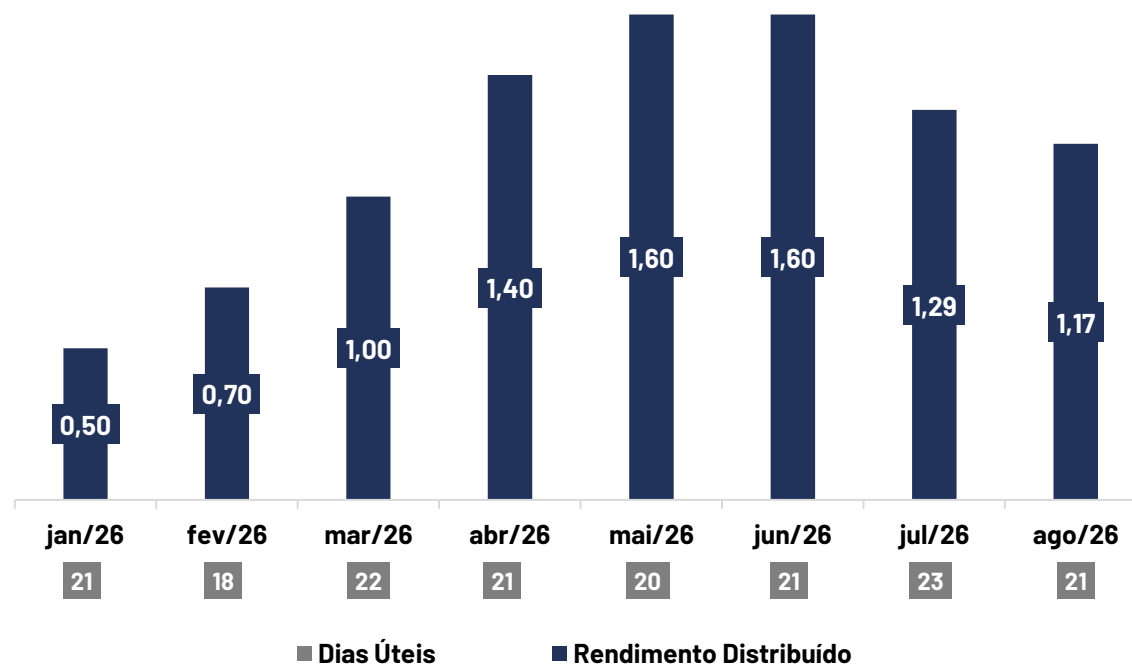
Rentabilidade Histórica (Cota + Distribuições)



Distribuição no Período

Em agosto, o Fundo distribuiu R\$1,17. O valor distribuído no período considerou a referência de remuneração da Subclasse Sênior e a quantidade de dias úteis do mês, observados os critérios previstos nos documentos do Fundo.

Em razão dessa metodologia, os valores nominais distribuídos podem apresentar variações entre os períodos, inclusive em função da quantidade de dias úteis de cada mês.



DRE GERENCIAL

DRE Caixa	jun/26	jul/26	ago/26	Desde o Início
Total de Receitas	6.746.527,94	5.159.142,11	5.075.227,29	43.682.541,35
Operações de True Sales	1.500.000,00	-	-	1.500.000,00
Dividendos	1.500.000,00	-	-	1.500.000,00
CRI	143.050,32	1.382.334,71	2.541.423,43	4.066.808,46
Juros Pagos	143.050,32	1.276.168,61	2.450.502,37	3.869.721,30
Correção Monetária	-	106.166,10	90.921,06	197.087,16
Outros	-	216.419,67	94.929,16	311.348,83
Caixa¹	5.103.477,62	3.560.387,73	2.438.874,70	37.804.384,06
Total de Despesas	(1.206.286,93)	(1.234.369,66)	(1.361.166,98)	(8.906.870,21)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(1.164.874,15)	(1.208.766,79)	(1.308.878,68)	(8.460.947,84)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(41.412,78)	(25.602,87)	(52.288,30)	(445.922,37)
Custo de Emissão	-	-	-	-
Resultado Caixa	5.540.241,01	3.924.772,45	3.714.060,31	34.775.671,14
Reserva de Lucros	-	-	-	-
Distribuições	12.000.000,00	12.000.000,00	9.670.101,75	72.670.101,75
Subclasse A	12.000.000,00	12.000.000,00	9.670.101,75	72.670.101,75
Subclasse B	-	-	-	-
Reserva de Lucros	(23.863.161,62)	(31.938.389,17)	(37.894.430,61)	-
Informações Adicionais				
Distribuição por cota (Subclasse A)	1,60	1,60	1,17	-
Distribuição por cota (Subclasse B)	-	-	-	-
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	964.830.805,60	955.967.208,74	949.523.264,16	-

Portfólio Alocado

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.
GNS	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,5%	4,4%	88,5%	49,0%	204,1%	2,89	jul-41
VCA	CRI	CANAL	SÊNIOR	CDI	3,0%	3,7%	98,8%	97,7%	102,3%	2,95	jul-41
LOTE 5	CRI	TRAVESSIA	ÚNICA	IPCA	12,5%	3,1%	65,7%	22,6%	442,5%	3,37	fev-41
DALL	CRI	OPEA	ÚNICA	CDI	4,5%	2,8%	52,3%	9,2%	1087,5%	2,43	jun-31
MIRANTE 2	CRI	OPEA	ÚNICA	IPCA	12,5%	2,5%	47,2%	83,3%	120,1%	0,83	set-32
ALTO E BOSQUE	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	13,0%	1,7%	99,3%	76,3%	131,1%	4,67	jun-46
PORTO DO SOL	CRI	HABITASEC	SÊNIOR	IPCA	14,0%	1,6%	-	-	-	-	ago-51
R3	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	14,0%	1,3%	-	-	-	2,14	jun-31
AMARALINA 2	CRI	REIT	ÚNICA	IPCA	12,0%	0,9%	77,2%	20,3%	493,3%	2,94	jul-35
ENCORE	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	13,5%	0,8%	76,3%	18,1%	552,1%	1,59	mar-36
QSJRN	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	18,0%	0,8%	69,1%	68,1%	146,8%	5,24	ago-30
INGO	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	0,7%	-	74,6%	134,1%	5,46	out-48
PANORÂMICO	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	14,5%	0,3%	-	-	-	5,06	dez-45
TRUE SALE 1	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,9%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 2	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,3%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 3	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	5,0%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 4	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,2%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 5	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,8%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
CAIXA						41,3%					
CDI						30,6%					
FII						10,7%	--	--			
TOTAL				n.a.	n.a.	100,0%	--	29,3%	340,82%	2,91	n.a.

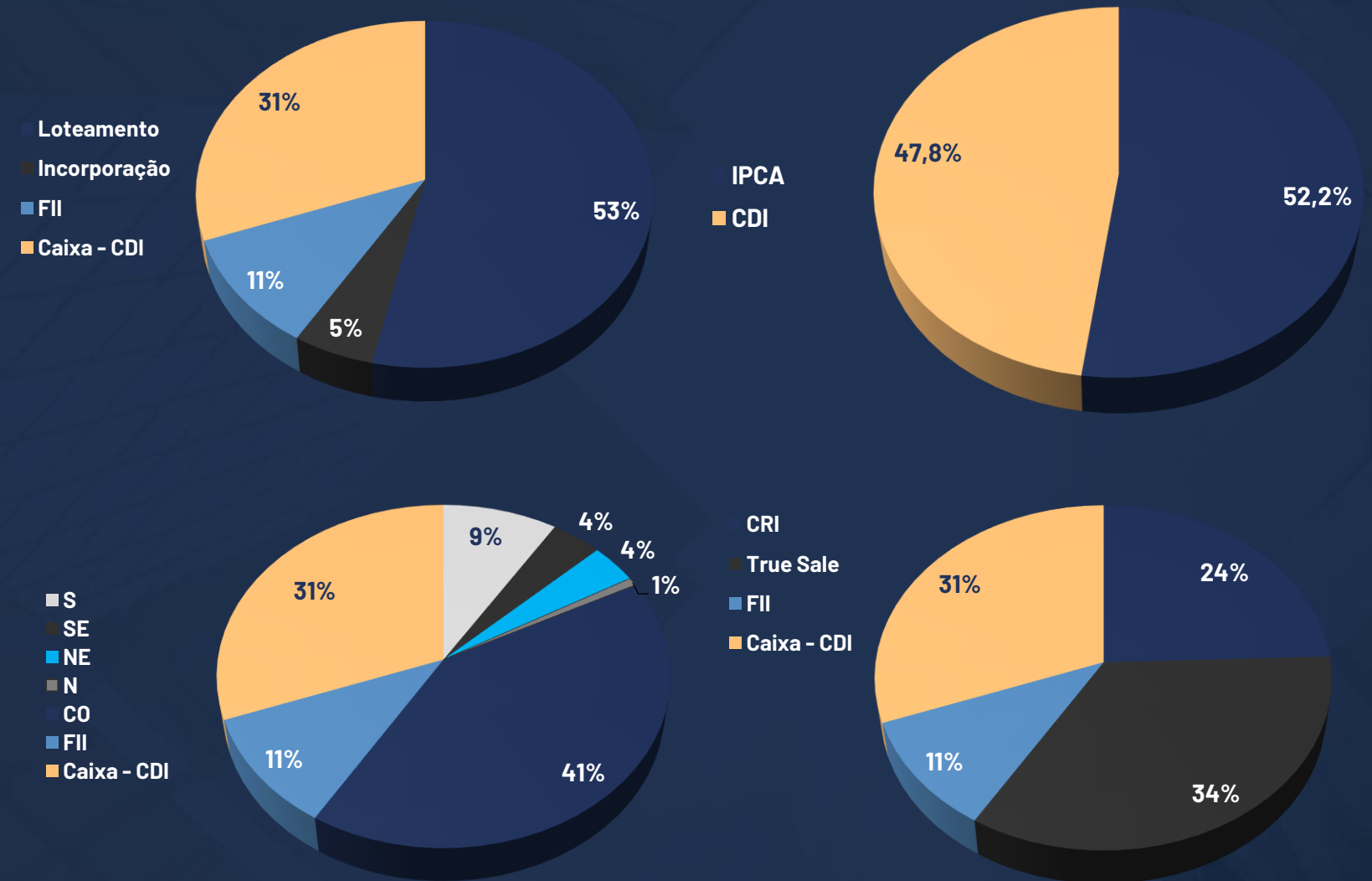
Razão de Subordinação

A razão de subordinação representa a proporção entre o patrimônio das cotas subordinadas e o patrimônio total do fundo. A existência de subordinação constitui mecanismo de absorção prioritária de determinadas perdas pela classe subordinada, nos termos previstos nos documentos do fundo, sem eliminar os riscos associados ao investimento na classe sênior.



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

Distribuição do Portfólio



Portfólio de CRIs

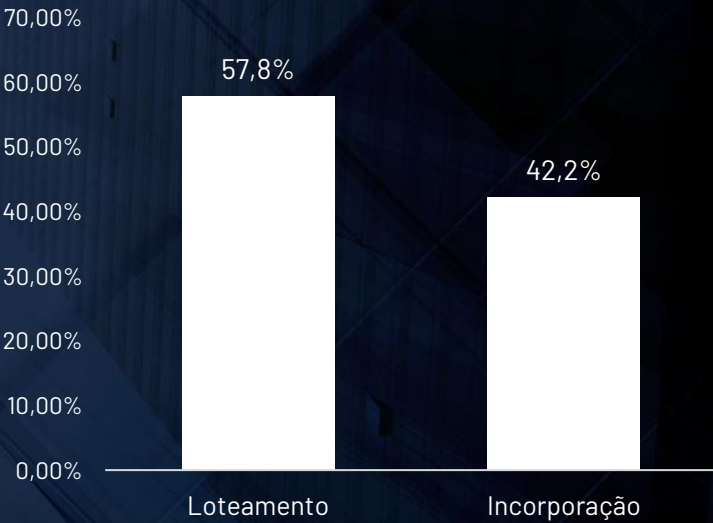
LTV CRIs

33,75%

VGV TOTAL CRIs

R\$ 2.704.873.139,01

VGV Estoque em Desenvolvimento





CRI GNS, Sinop – (MT)

Link site do projeto: <https://gnsincorporadora.com.br/portal-do-sol-2-etapa-sinop/>

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 40.000.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIEL4**

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas

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

88,45% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Portal do Sol é um loteamento aberto localizado em Sinop (MT), com lotes residenciais e comerciais. O empreendimento corresponde à expansão de um loteamento cuja primeira etapa foi entregue em 2024. A GNS, sediada em Curitiba (PR) e constituída em 1986, possui histórico de loteamentos, condomínios horizontais e obras de infraestrutura urbana em Rondônia, Acre e Mato Grosso.



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

24,60% do valor da emissão integralizado no CRI

24,60% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

66,04% das obras concluídas

76,29% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Condomínio Maranville, localizado em Sinop (MT), consiste em um empreendimento residencial em formato de condomínio fechado, situado em uma região de expansão urbana do município. O projeto contempla lotes residenciais e infraestrutura voltada ao uso cotidiano dos moradores, incluindo áreas de convivência, lazer e práticas esportivas.

CRI 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

14,78% do valor da emissão integralizado no CRI

14,78% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

7,45% das obras concluídas
– das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Complexo de Loteamentos Dona Francisca, localizado em Garuva/SC, é um empreendimento de loteamento residencial desenvolvido em fases. A etapa Ingo representa a continuidade do projeto, com nova oferta de lotes integrada ao empreendimento existente.



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 + 12% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRREICCRIOW3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas

14,26% do valor da emissão integralizado no CRI

14,26% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

87,32% das obras concluídas

77,19% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação é composta por três empreendimentos: dois loteamentos já concluídos, Villa Oitis e Villa Alpínia, ambos localizados no estado de São Paulo, e uma incorporação horizontal em fase de obras, situada às margens da represa de Angra Doce, no norte do Paraná. Este último prevê infraestrutura com píer privativo, piscina e quadras esportivas.

A operação conta com lastro nos dois loteamentos já concluídos, sem depender exclusivamente do desempenho comercial da incorporação em fase de obras.



CRI QSJRN, Manaus – (AM)

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

Segmento: **Condomínio de Lotes**

Taxa: **IPCA + 12% 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.

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 126.580.000,00***

*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\$ 126,6 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

37,99% do valor da emissão integralizado no CRI

1,74% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

90,41% das obras concluídas

69,07% 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 R3, Curitiba – (PR)

Link site do projeto: <https://r3retrofit.com/>

Segmento: **Incorporação Vertical**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 22.100.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI8T1**

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

54,30% do valor da emissão integralizado no CRI

54,30% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

- das obras concluídas
- das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação é um retrofit de prédio inteiro pela R3 Retrofit. São 16 apartamentos mais áreas comuns sendo reformados. R3 Retrofit é uma empresa sediada em Curitiba, fundada em 2021, com atuação na aquisição e reforma de imóveis.



CRI Alto e Bosque, Canarana e Querência – (MT)

Link site do projeto: https://emsb.com.br/alto_do_cerrado

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 45.953.000,00**

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

34,13% do valor da emissão integralizado no CRI

34,13% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

99,31% 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 DALL, Itajaí – (SC)

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

Segmento: **Incorporação Vertical**

Taxa: **CDI + 4,5% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 350.000.000,00**

Código ISIN: **BRRBRACIR3W1**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas

7,43% do valor da emissão integralizado no CRI

7,43% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

18,17% das obras concluídas

47,71% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Atmosphere Home Spa é um empreendimento residencial de alto padrão localizado na Praia Brava, em Itajaí (SC), composto por oito torres com unidades duplex e áreas de lazer voltadas ao conceito de wellness, incluindo clubes temáticos de esporte, spa e piscina. O projeto é incorporado pela Dall Construções Ltda., sob a marca Dall Incorporações, empresa de investimento e desenvolvimento imobiliário atuante no litoral de Santa Catarina, com histórico de 1.960 unidades entregues e landbank de mais de 98 mil m² na região.



CRI LOTE 5, Paulínia – (SP)

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 75.000.000,00**

Código ISIN: **BRTSSACRI5T0**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas

40,00% do valor da emissão integralizado no CRI
40,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

29,41% das obras concluídas
65,67% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Comviva Paulínia é um loteamento situado em Paulínia (SP), com lotes residenciais a partir de 200 m² e lotes de uso misto/comercial a partir de 290 m², além de áreas de lazer como praças temáticas, quadras poliesportivas e espaços de convivência, em região próxima a Campinas, Sumaré e Hortolândia. O projeto é conduzido conjuntamente por três empresas do setor de urbanização: a Lote5, fundada em 2012 e atuante em loteamentos e bairros planejados em mais de 100 cidades do país; a Vista Di Desenvolvimento Imobiliário, com mais de 20 anos de atuação no segmento de parcelamento do solo e mais de 100 loteamentos aprovados em 23 estados; e a Vitae Urbanismo, criada em 2017 pelos sócios-fundadores da Cipasa, responsável pela implantação de mais de 60 empreendimentos pelo país.



CRI MIRANTE, São José – (SC)

Link site do projeto: <https://miranteresidence.com/>

Segmento: **Incorporação Vertical**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R\$ 75.867.000,00**

Código ISIN: **BRAPCSCRIF72**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

81,58% do valor da emissão integralizado no CRI

26,12% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

77,69% das obras concluídas

50,94% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Mirante Residence é uma incorporação vertical desenvolvida em São José, na região metropolitana de Florianópolis (SC), com vista para o mar de Praia Comprida. O empreendimento é composto por apartamentos de 1, 2 e 3 quartos com ambientes integrados e áreas comuns que totalizam 1100 m² de área de lazer. O CRI foi estruturado para financiar as obras do empreendimento, contemplando mecanismos de garantia e critérios de desembolsos relacionados à evolução das vendas, com objetivo de mitigar os riscos da operação.



CRI VCA, Vitória da Conquista - BA

Link site do projeto: <https://marketing.vcaconstrutora.com.br/verso-residence>

Segmento **Loteamento Fechado**

Taxa: **CDI + 3% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 38.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI9E1**

Tipologia do CRI: **Antecipação de carteira**

Garantias

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

91,74% do valor da emissão integralizado no CRI

91,74% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

98,80% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI VCA é composto pela antecipação de uma carteira de recebíveis vinculada a um empreendimento residencial em Vitória da Conquista/BA. O projeto encontra-se integralmente concluído e com CVC0 emitido, de forma que a operação é lastreada em recebíveis de empreendimento performado, não estando, portanto, sujeita ao risco de conclusão das obras, permanecendo exposta aos demais riscos inerentes à operação e à carteira de recebíveis.

A VCA é uma incorporadora sediada em Vitória da Conquista, com atuação em empreendimentos residenciais e de urbanismo no interior da Bahia. A companhia está presente em mais de 15 municípios e soma mais de 15 mil famílias atendidas.



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

4,35% do valor da emissão integralizado no CRI

4,35% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

12,07% das obras concluídas
– das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O projeto está localizado no município de Formosa/GO, município situado a aproximadamente 80km de Brasília, e contempla aproximadamente 1.700 lotes.

SPE LPRE II, Passo Fundo – (RS), Concórdia – (SC), Campo Mourão – (PR) e Boa Vista – (RR)

Segmento: **Loteamento**

VGv Estimado : **R\$57.810.400,77**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **432**

Sobre o Projeto

A SPE LPRE II (I) é composta por projetos de loteamento localizados nos municípios de Concórdia (SC), Campo Mourão (PR), Passo Fundo (RS) e Boa Vista (RR). Os empreendimentos são, respectivamente, Montes Claros e Jardim Aurora, Gran Riva, Ares Bairro Parque e Diamante. Os municípios possuem atividade econômica relevante, com destaque para setores como indústria e agronegócio, que também sustentam a geração de emprego e renda.

Os projetos contemplam unidades residenciais voltadas à população local, vinculada às atividades econômicas predominantes nesses municípios.

SPE LPRE II, Garuva – (SC) e Chapecó – (SC)

Segmento: **Loteamento**

VGv Estimado : **R\$80.635.151,00**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **332**

Sobre o Projeto

A SPE LPRE II (II) é formada por projetos de loteamento localizados nos municípios de Garuva (SC) e Chapecó (SC). Os empreendimentos são, respectivamente, Mirante da Serra e Ingo, em Garuva, e Florescer, em Chapecó. Garuva está inserida na região de Joinville, um dos principais polos industriais do sul do país, com forte geração de emprego ligada à atividade industrial. Já Chapecó destaca-se como importante polo econômico do oeste catarinense, com economia baseada na agroindústria, comércio e serviços. Os empreendimentos são voltados ao mercado residencial.

SPE LPRE II, Formosa – (GO)

Segmento: **Loteamento**

VGv Estimado : **R\$113.268.292,50**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **842**

Sobre o Projeto

A SPE LPRE II (III) é formada pelo empreendimento Jardim Panorâmico, localizado no município de Formosa (GO), cidade situada na região metropolitana do Distrito Federal. O município possui forte integração econômica com Brasília, funcionando como cidade dormitório e concentrando parcela relevante da população que trabalha na capital federal. O empreendimento contempla unidades residenciais.

SPE LPRE II DELTA, Araquari – (SC), Garuva – (SC), Itaiópolis – (SC) e Estrela do Oeste – (SP)

Segmento: **Loteamento**

VGv Estimado : **R\$85.924.253,25**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **437**

Sobre o Projeto

A SPE LPRE II (IV) é composta pelos empreendimentos Jardim Cristina, Lucena, Meneghesso e Jardim Santo Antônio. Os loteamentos estão localizados nas cidades de Araquari (SC), Itaiópolis (SC), Garuva (SC) e Estrela do Oeste (SP), cujas economias regionais são sustentadas pela indústria e pelo agronegócio. Os empreendimentos contemplam unidades residenciais voltadas ao público local.

SPE LPRE II OMEGA, Medianeira – (PR) e Formosa – (GO)

Segmento: **Loteamento**

VGv Estimado : **R\$138.403.598,13**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **839**

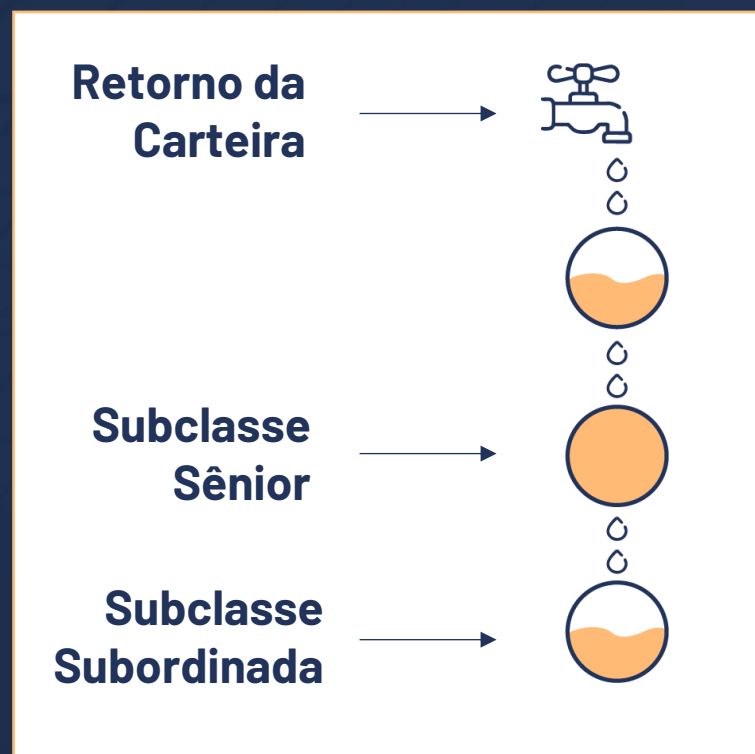
Sobre o Projeto

A SPE LPRE II (V) é composta pelos empreendimentos Recanto dos Ipês e Jardim Panorâmico, localizados, respectivamente, em Medianeira (PR) e Formosa (GO). As duas cidades estão inseridas em regiões de relevância econômica. Medianeira, especificamente, possui estrutura econômica consolidada pelo agronegócio e pela agroindústria no oeste paranaense. Ambos os empreendimentos são compostos por unidades residenciais.

Revisitando a estrutura do fundo

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

Subclasse Subordinada absorve perdas antes da Subclasse Sênior, conforme os mecanismos de subordinação previstos nos documentos 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.

REGIÕES (S; SE; CO; N; NE):

S: Sul; SE: Sudeste; CO: Centro-Oeste; N: Norte; NE: Nordeste.

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

LP PRÉ 2.0

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 ao investidor, antes da tomada de qualquer decisão de investimento, a leitura do Regulamento, da Lâmina de informações essenciais, quando aplicável, e dos demais documentos do Fundo. O Fundo teve início em 30/12/2025 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.

