

Life Capital

Partners 

LPRÉ II

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

RELATÓRIO GERENCIAL
Junho/2026



RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 762.549.620,06****Informação referente ao Fundo FeederCOTA PATRIMONIAL: **R\$ 101,67**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 1,60/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: 30/06/2026

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\$ 760.815.954,52*

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

7.500.000

QTDE DE INVESTIDORES:

15.864

Comentário do Gestor

No mês, o LPRÉ II apresentou rentabilidade de 1,11%, equivalente a aproximadamente 108% do CDI líquido, que registrou variação de 1,03% no mesmo período. O desempenho também foi superior ao IFIX, que recuou 1,21%, e ao IPCA, que apresentou variação de 0,16%.

Todas as operações realizadas observaram os critérios de elegibilidade, os parâmetros estruturais e os limites de risco previstos no regulamento e na política de investimentos do fundo, mantendo a gestão da carteira alinhada às diretrizes estabelecidas.

No que se refere às distribuições, o mês de junho marcou o encerramento do período inicial de formação de rendimentos (“ramp-up”), passando o Fundo a operar em regime regular de distribuição (“run rate”), com as distribuições mensais relacionadas com a quantidade de dias úteis de cada período. A gestão permanece conduzindo o portfólio em conformidade com a estratégia de investimento do Fundo, realizando o acompanhamento contínuo das operações e na preservação de valor no longo prazo.

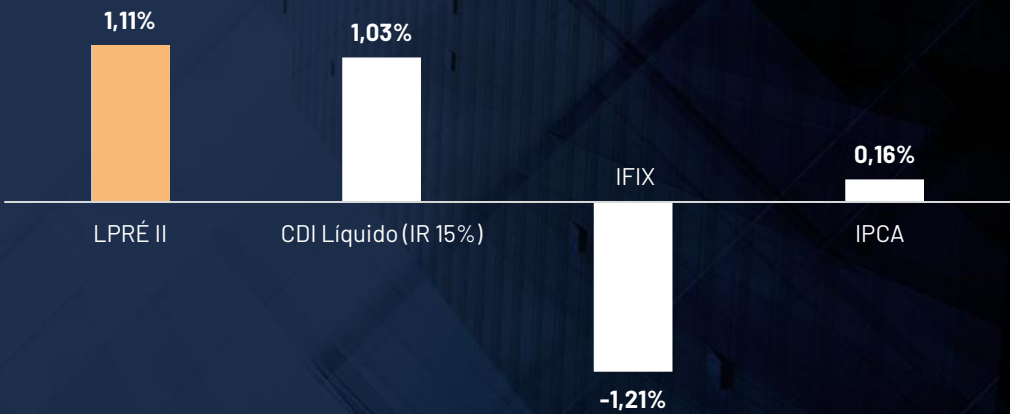
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LPRÉ II	1,11%
CDI Líquido ¹	1,03%
IFIX	-1,21%
IPCA	0,16%

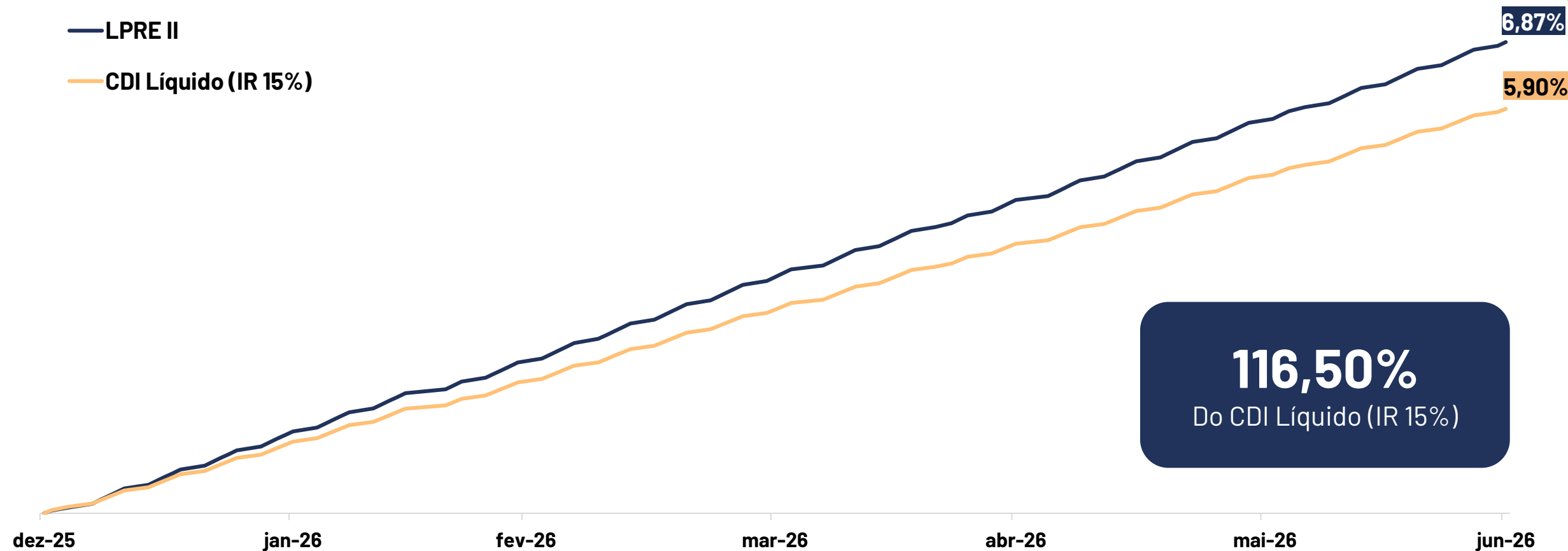
¹Considerando IR de 15%.

Fechamento do mês corrente:



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

Rentabilidade Histórica (Cota + Distribuições)

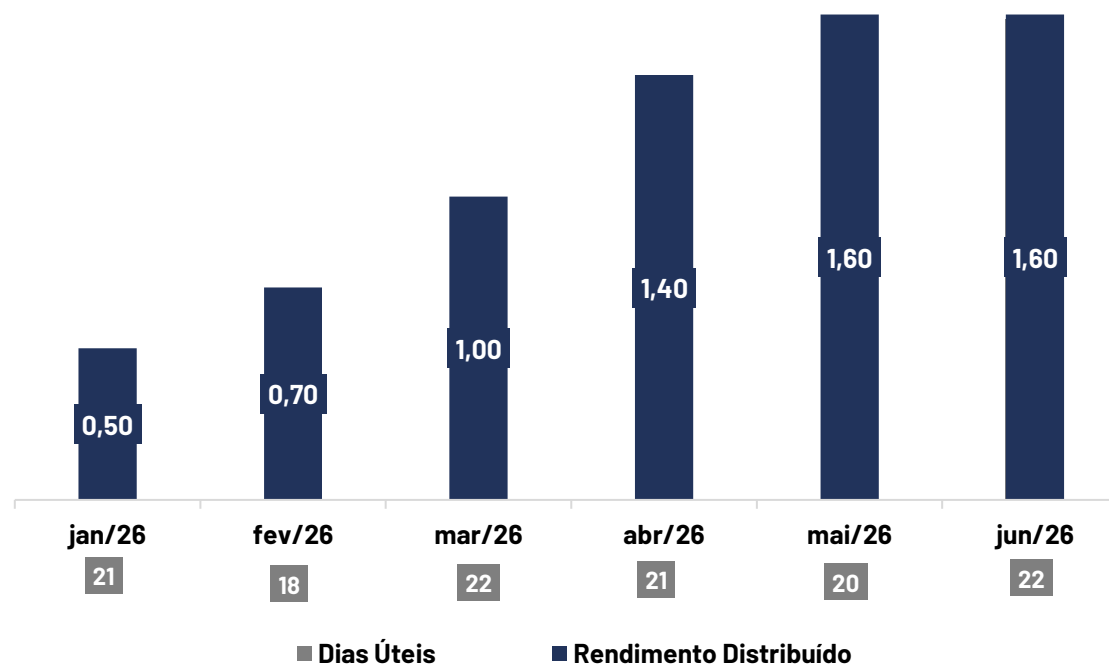


Distribuição no Período

A distribuição realizada pelo fundo foi de R\$1,60 por cota, o que corresponde à taxa-alvo referente ao período de dias úteis em Junho/2026.

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

Feriados, por exemplo, impactam nesta correção.



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.
DALL	CRI	OPEA	Única	CDI	4,5%	2,8%	47,44%	n.a.	n.a.	n.a.	Jun-31
LOTE 5	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,5%	3,2%	65,0%	24,0%	416,8%	3,34	Fev-41
MIRANTE 2	CRI	OPEA	Única	IPCA	12,5%	1,8%	56,2%	93,0%	107,6%	0,83	Set-32
LPRE ALPHA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
LPRE BETA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
LPRE GAMMA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	5,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
LPRE DELTA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
LPRE OMEGA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
CAIXA											
CDI						46,1%					
FII						12,2%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	32,64%	306,36%	2,44	n.a.

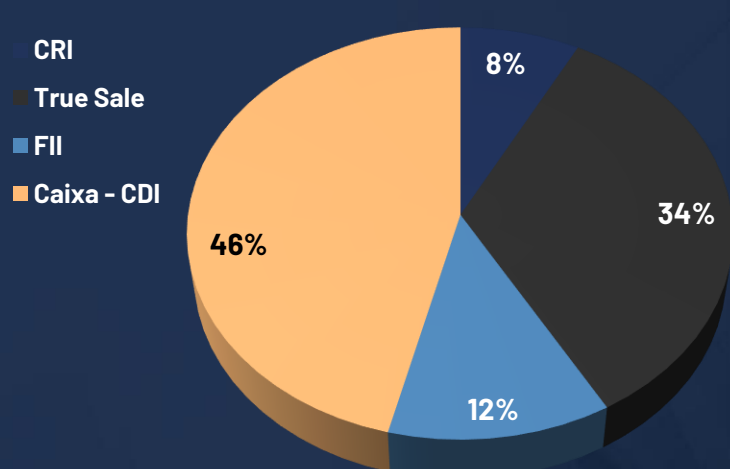
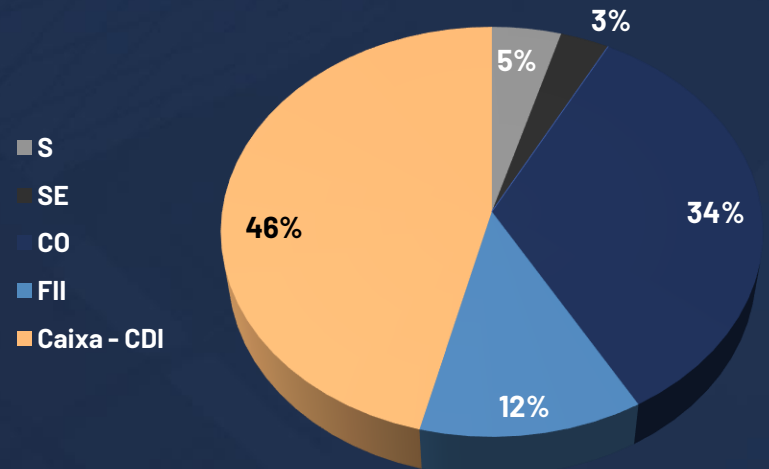
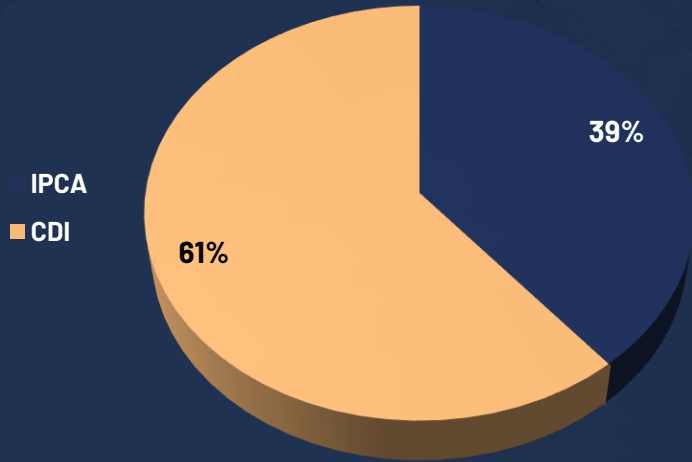
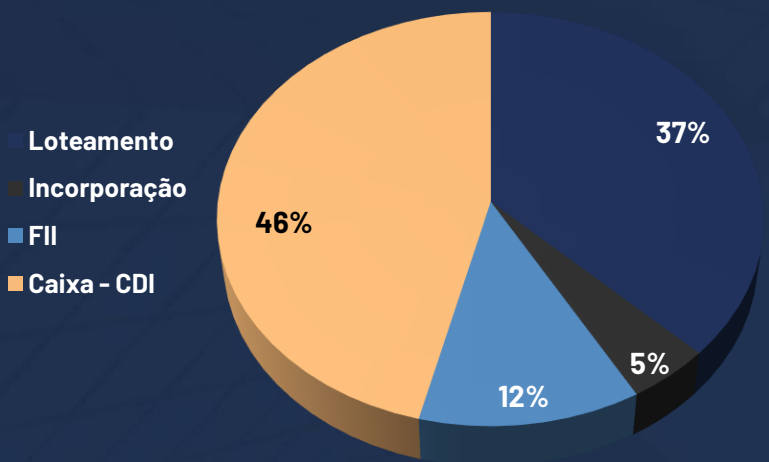
Razão de Subordinação

Nível de subordinação atual do LCP Prefixado II, 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.

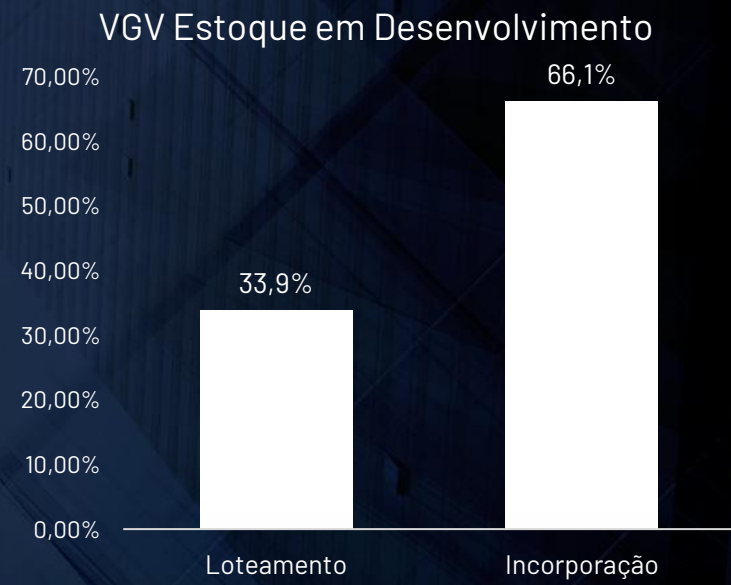
Distribuição do Portfólio



Portfólio de CRIs

LTV CRIs
50,62%

VGV TOTAL CRIs
R\$ 197.122.428,05





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

13,10% das obras concluídas

47,44% 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

21,55% das obras concluídas

65,00% 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

21,92% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

74,40% das obras concluídas

56,19% 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 a obra, com estrutura que busca assegurar uma razão de garantia e desembolsos alinhados à evolução das vendas, com objetivo de mitigar o risco da operação.

**SPE LPRE II ALPHA, 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 ALPHA 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 BETA, 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 BETA 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 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 DELTA 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 GAMMA, 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 GAMMA 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 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**

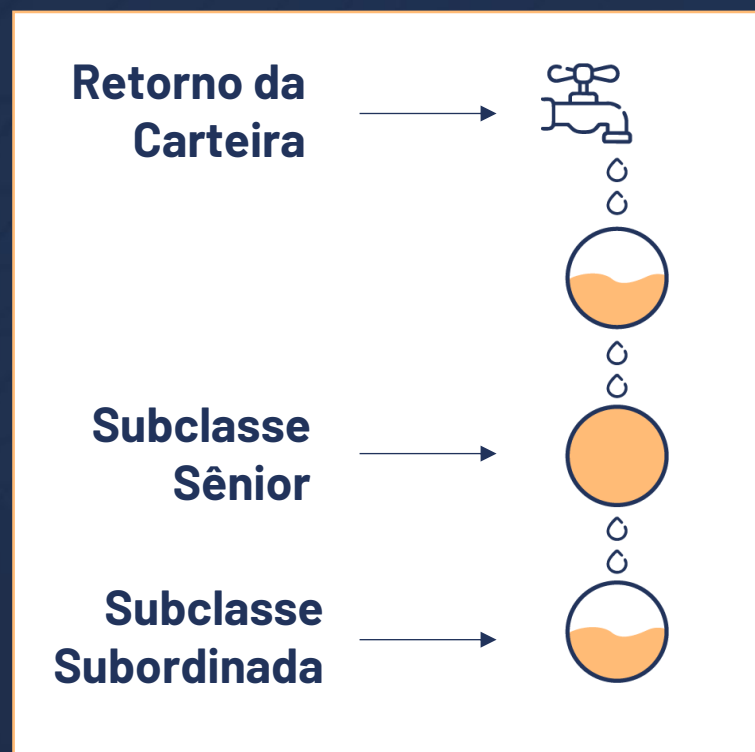
Sobre o Projeto

A SPE LPRE II OMEGA 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.

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.

REGIÕES (S; SE; CO):

S: Sul; SE: Sudeste; CO: Centro-Oeste.

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

LPRÉ 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 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 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.

