Life Capital Partners

LPRÉ II

LCP PREFIXADO II FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Janeiro/2026

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R$ 758.958.558,92***
*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R$ 101,19**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R$ 0,50/cota**

COTA SÊNIOR*: **15%a.a**

PIPELINE ALOCADO até 30/01 : **>32%***
*Informação referente ao Fundo Master

DISTRIBUIÇÕES:
PAGAMENTO – ATÉ 5° 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: 30/01/2026

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:
Sobre o Fundo **Master, logo, arcada pela cota subordinada.**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (desde o início do fundo):
R$ 754.392.535,59*
*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:
7.500.000

QTDE DE INVESTIDORES:
15.563

Comentário do Gestor

Apresentamos aos investidores o primeiro relatório gerencial do LCP Prefixado II Feeder, fundo cuja estratégia consiste em investir de forma exclusiva nas cotas sêniores do LCP Prefixado II Master Fundo de Investimento Imobiliário.

A oferta foi liquidada em 30 de dezembro de 2025, resultando em uma captação total de R$ 1 bilhão, considerando as estruturas Feeder e Master.

Já em seu primeiro mês de operação, o fundo apresentou alocação superior a 30% do portfólio e realizou sua primeira distribuição de rendimentos, no valor de R$ 0,50 por cota, referente à competência de janeiro de 2026, de acordo com o cronograma estipulado nos materiais da oferta.

No período, a rentabilidade mensal foi de 1,19%, com razão de subordinação de 24%. Para fins comparativos, o CDI líquido[1] no mesmo intervalo foi de 0,99%.

A equipe de gestão segue conduzindo o processo de alocação, mantendo foco na qualidade dos ativos e na robustez das garantias, com objetivo de buscar uma relação de risco e retorno adequada no longo prazo.

A gestora permanece responsável pela condução da estratégia e pela gestão da carteira do Fundo.

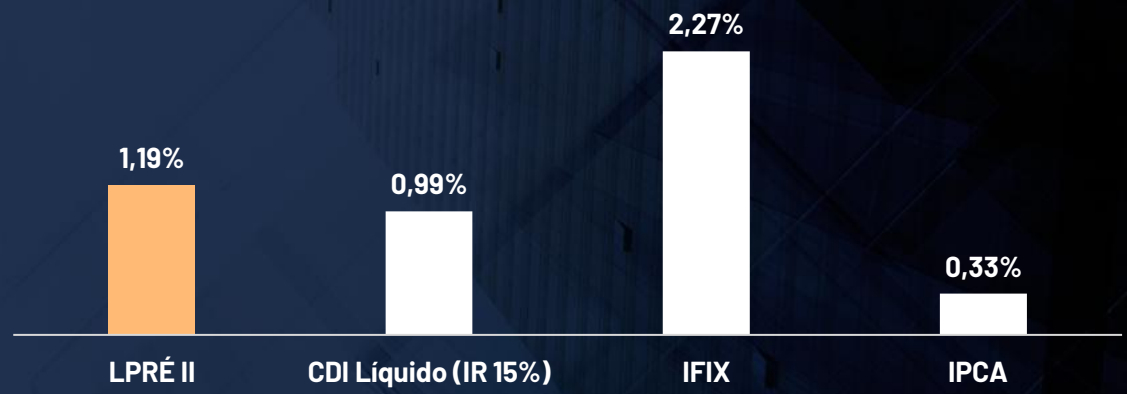
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LPRÉ II	**1,19%**
CDI Líquido[1]	0,99%
IFIX	2,27%
IPCA	0,33%

[1]Considerando 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.

Portfólio Alocado

A carteira representa as alocações realizadas pelo Fundo Master. Até 30/01, foram efetuados aportes em 5 operações, considerando a liquidação da oferta ocorrida em 30/12.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.
LPRE II ALPHA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
LPRE II BETA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
LPRE II GAMMA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	4,9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
LPRE II DELTA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
LPRE II OMEGA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
CAIXA						66,8%					
CDI				CDI		66,8%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	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.



Classe Subordinada[1] **Classe Sênior**

[1]A 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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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

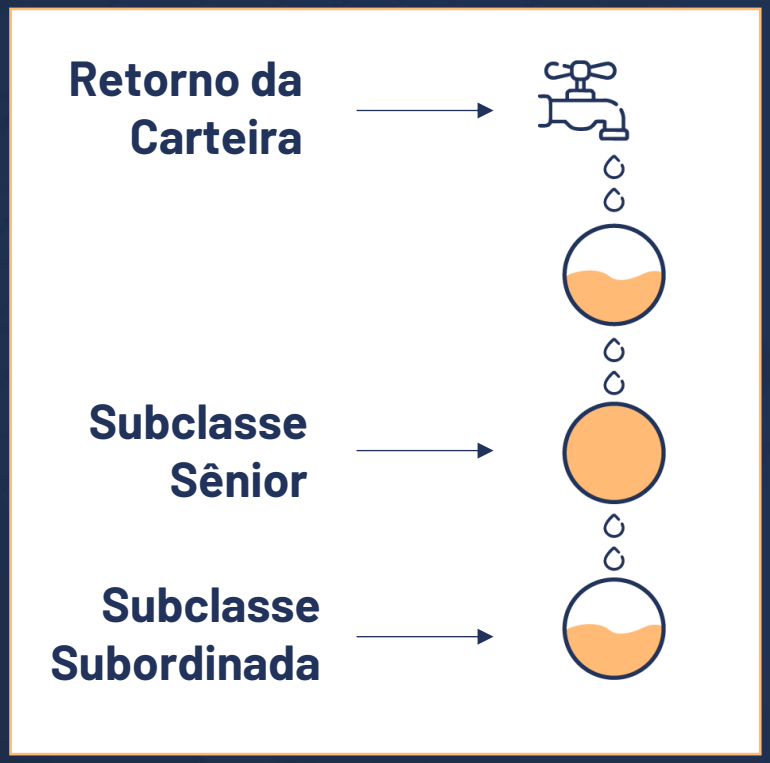
A SPE LPRE II OMEGA é composta pelos empreendimentos Recanto dos Ipês e Jardim Panorâmico, localizados, respectivamente, em Medianeira (PR) e Formosa (GO). As duas cidades estão inseridas em regiões de relevância econômica. Medianeira, especificamente, possui estrutura econômica consolidada pelo agronegócio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

ESTRUTURA FEEDER E MASTER

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, por meio da 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%.





GLOSSÁRIO

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

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos