Life Capital Partners

LPRÉ

LCP PREFIXADO FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Setembro/2026

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*: **R$ 569.221.436,70**
*Informação referente ao Fundo Feeder

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

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R$ 1,17**

COTA SÊNIOR[1]: **15% a.a.**

RENTABILIDADE DO MÊS: **1,11%**

DISTRIBUIÇÕES:
PAGAMENTO – ATÉ 5° DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE

[1]*Subclasse Sênior com taxa-alvo de referência de 15% a.a., não representando promessa ou garantia de rentabilidade.*

Data Base: 30/09/2026

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo investir em ativos financeiros e reais de natureza imobiliária, buscando a **geração de renda mensal** aos cotistas, observados o prazo de duração e as condições previstas em seu regulamento.

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 cobra taxa de gestão. Permanecem aplicáveis as demais taxas previstas no regulamento e nos documentos do fundo.

TAXA DE PERFORMANCE:
Incidente sobre o Fundo Master, sendo integralmente arcada pela cota subordinada.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (desde o início do fundo):
*Informação referente ao fundo Feeder.
R$ 568.053.560,09

QTDE DE COTAS EMITIDAS:
5.625.000

QTDE DE INVESTIDORES:
13.705

Comentário do Gestor

Em setembro, o LCP Prefixado apresentou rentabilidade de 1,11%, considerando a variação da cota e os rendimentos distribuídos no período. Para fins comparativos, o CDI líquido registrou retorno de 0,92%, o IFIX apresentou variação negativa de 0,20% e o IPCA registrou variação positiva de 0,82%. Nos últimos três e seis meses, o Fundo acumulou rentabilidade de 3,49% e 6,91%, respectivamente, alcançando 15,20% desde o início de suas atividades.

Entre as operações acompanhadas no mês, o CRI Innovar destacou-se ao registrar 22 vendas e dois distratos, resultando em saldo líquido de 20 unidades comercializadas. Os empreendimentos encontram-se em estágio avançado de obras, e a operação apresenta razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) superior a 170%.

Nas demais operações, a gestão manteve o acompanhamento da evolução física das obras, da comercialização dos empreendimentos, do comportamento das carteiras de recebíveis e dos indicadores de crédito e garantia, observando as condições contratuais, os limites de risco e as diretrizes estabelecidas na política de investimentos do Fundo.

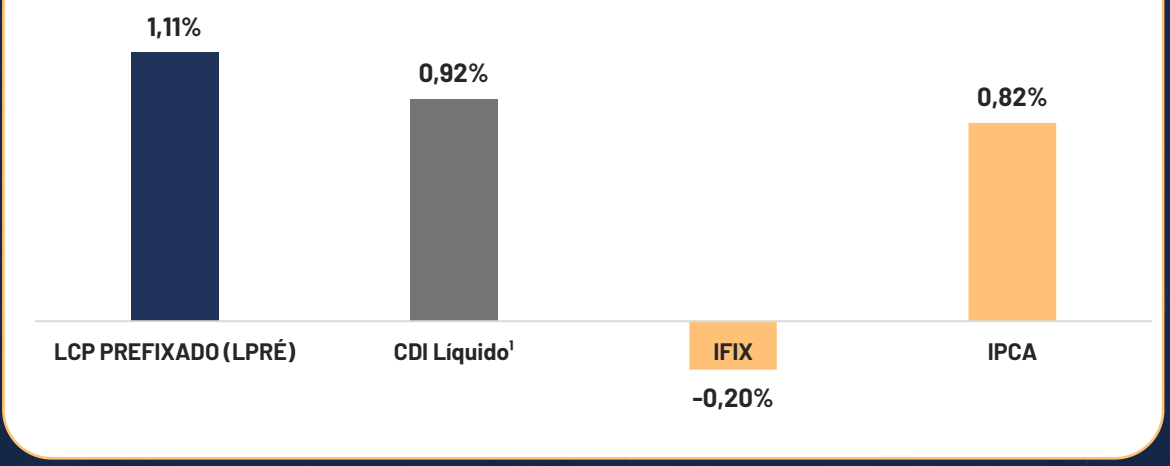
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início
LCP PREFIXADO (LPRÉ)	**1,11%**	**3,49%**	**6,91%**	**15,20%**
CDI Líquido[1]	0,92%	2,91%	5,81%	13,43%
IFIX	-0,20%	-1,97%	-2,98%	8,02%
IPCA	0,82%	0,57%	1,99%	5,08%

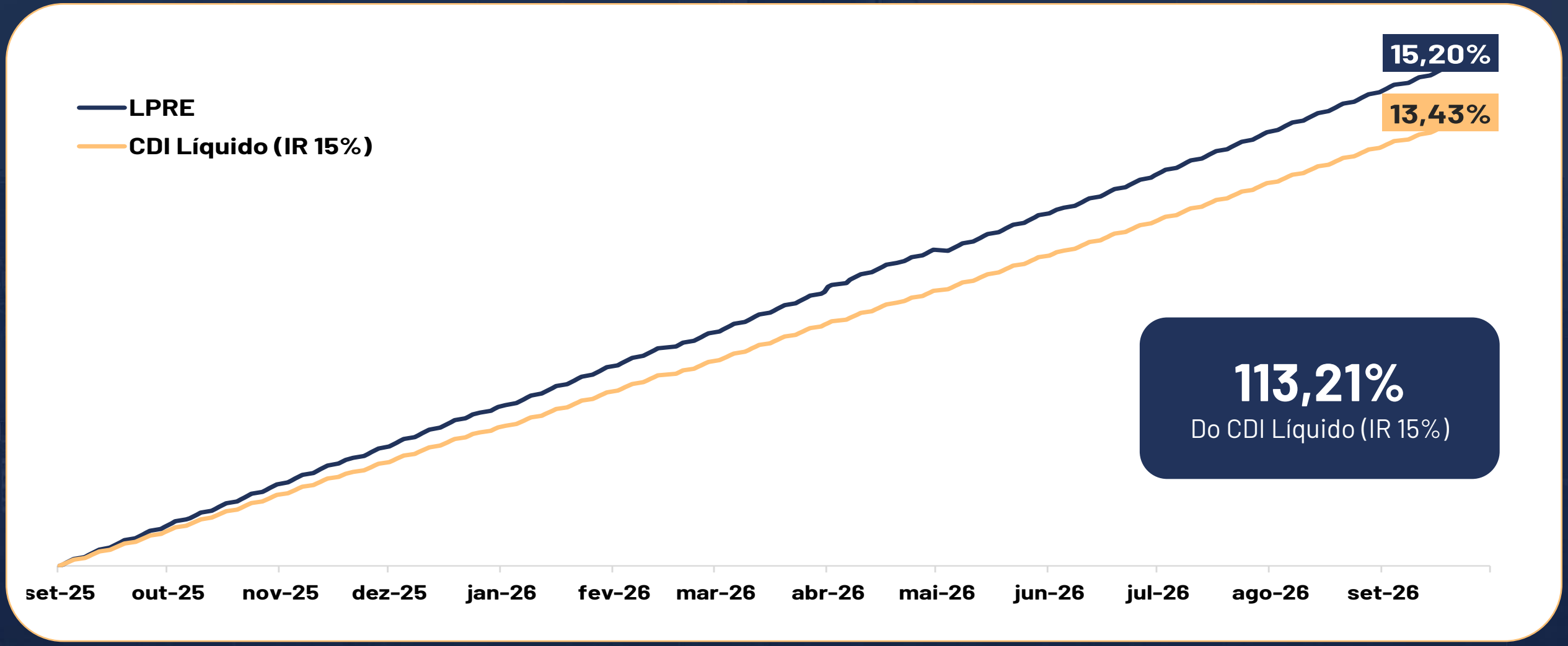
[1]Considerando IR de 15%.

Fechamento do mês corrente:



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

Rentabilidade Histórica (cota+distribuições)

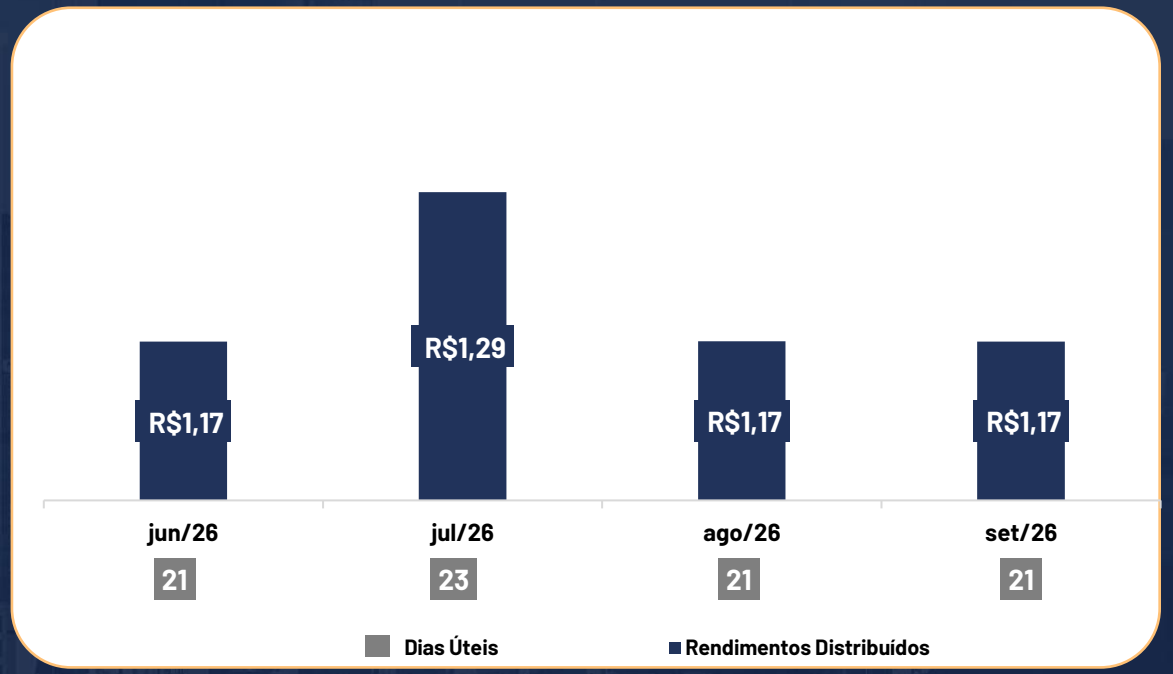


113,21%
Do CDI Líquido (IR 15%)

Distribuição no Período

Em setembro, o fundo distribuiu R$1,17 por cota. O valor distribuído no período corresponde à referência de remuneração da Subclasse Sênior, considerada a quantidade de dias úteis do mês, conforme os critérios previstos nos documentos do Fundo.

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



ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

CRI AMARALINA

Em setembro, o empreendimento Angra Doce River Club registrou sete vendas, ao preço médio de R$ 2.141,89/m², valor 2,51% superior à média dos últimos 12 meses.

As obras permanecem em fase de acabamento das residências, com avanços nos serviços externos, instalações, pintura e alvenaria, além do início da instalação dos elevadores. As frentes de infraestrutura externa também tiveram continuidade, embora os serviços relacionados à rede elétrica, drenagem, pavimentação e áreas comuns tenham apresentado menor evolução no período, com continuidade prevista para os próximos meses.

CRI QSJRN

O empreendimento segue em fase de finalização, com as frentes concentradas nas áreas de lazer e de apoio. No Clube Social, avançaram os acabamentos de fachada e cobertura, as instalações hidráulicas e elétricas e a pavimentação do acesso à capela; na área esportiva, prosseguiram o revestimento e as instalações elétricas. Seguiram também as obras de fechamento do empreendimento, com muros, cercas e a rede elétrica da travessia.

Para o próximo período, estão previstas a continuidade dos acabamentos e das instalações do Clube Social, incluindo revestimentos internos e ar-condicionado, e a conclusão dos muros e cercas.

No âmbito comercial, não houve movimentações no mês de setembro.

CRI INNOVAR

Em setembro, a operação registrou 22 vendas e dois distratos, resultando em saldo líquido de 20 unidades.

No âmbito construtivo, as obras do Rancho LM seguem em fase final, concentradas no fechamento do perímetro, nas estações de esgoto e no sistema de segurança. No período, marcado por chuvas na região, avançaram o monitoramento por câmeras e o salão de eventos, e a construtora apresentou novo cronograma de conclusão.

As obras do Morada das Missões seguem em fase avançada, com as frentes restantes concentradas nos acabamentos e nas áreas de lazer. No período, foram concluídos o gramado, as calçadas e as instalações elétricas definitivas, e a concessionária efetuou a ligação das redes de água e esgoto. Para o próximo período, estão previstos a apresentação de novo cronograma, a execução da praça e o paisagismo.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

CRI ABECKER II

Em setembro, foram registrados seis distratos, distribuídos entre os empreendimentos. A operação mantém 94,8% das unidades comercializadas. As unidades retornam ao estoque dos respectivos empreendimentos, disponíveis para nova comercialização, movimento que poderá elevar o VGV caso as novas vendas sejam realizadas a preço superior ao dos contratos originais. A razão de garantia permanece acima de 130%.

CRI ABECKER I

Em setembro, o empreendimento Água Azul registrou um distrato referente a contrato firmado em outubro de 2023, ao preço de R$ 401,72/m^2. Nos últimos 12 meses, o preço médio praticado foi de R$ 536,97/m^2, aproximadamente 34% superior ao valor do contrato distratado.

A unidade retornou ao estoque e encontra-se disponível para nova comercialização. A operação apresenta razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) superior a 130%.

CRI FAZENDA BAYER

Em setembro, o empreendimento registrou uma venda e a quitação de uma unidade. A operação apresentou LTV inferior a 30% na data-base do relatório.

CRI ZIEL

Em setembro, o empreendimento registrou seis vendas e quatro distratos, resultando em saldo líquido de duas unidades comercializadas.

As obras permanecem adiantadas em relação ao cronograma original, com atividades concentradas na execução das vias. No período, avançaram a rede de água, a preparação do terreno, as primeiras camadas de pavimentação e a implantação da rede de esgoto.

Em razão das chuvas, o cronograma de acompanhamento foi replanejado com base nas últimas medições, mantendo-se a previsão de conclusão dentro do prazo contratual aplicável. Para o próximo período, estão previstas a conclusão das redes de drenagem e esgoto e a continuidade dos serviços de abastecimento de água e pavimentação.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

CRI MIRANTE DA SERRA

No mês de setembro, o loteamento registrou uma venda ao preço de R$ 888,00/m². A operação mantém indicadores positivos como RGSD acima de 120%.

O condomínio segue adiantado em relação ao planejamento, com diversas frentes avançando simultaneamente no período. A drenagem foi concluída em todas as ruas, incluindo os pontos de captação e os testes da rede; a rede de água foi concluída na maior parte das vias e a de esgoto foi executada em toda a sua extensão. A pavimentação avançou com a preparação do terreno em novas ruas e o início das primeiras camadas, e as construções da área de lazer seguiram em execução. Para o próximo período, estão previstas a sequência das camadas da pavimentação e a continuidade do salão de festas e da academia.

CRI INGO

As obras permanecem concentradas na abertura das vias, com impactos das chuvas sobre os serviços de movimentação de terra. No período, avançaram os trabalhos de limpeza e abertura das ruas, concluídos em parte das vias e em andamento nas demais frentes.

O empreendedor informou que o loteamento será executado em duas fases, motivo pelo qual o cronograma de acompanhamento foi replanejado. Para o próximo período, estão previstas a continuidade da abertura das vias e a retomada dos serviços de substituição de solo, preparando as primeiras ruas para a execução da drenagem.

CRI NOVA BARRA VELHA E ARATINGA

O empreendimento Aratinga apresentou um distrato, referente à venda realizada em junho de 2021. No período, não foram registradas vendas em nenhum dos dois empreendimentos. O percentual comercializado encerrou setembro em 97,69% das unidades.

CRI ATHENAS

O empreendimento segue na fase de fundação, com a execução das estacas praticamente concluída. No período, tiveram início as vigas e os blocos que apoiam a estrutura sobre as estacas. O projeto executivo da estrutura foi entregue à obra. Para o próximo período, estão previstos a conclusão da fundação, a entrada das equipes de estrutura na obra e o recebimento do projeto de arquitetura.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

CRI FLORESCER & MATTERROIR

Em setembro, o empreendimento Florescer registrou cinco vendas, ao preço médio de R$ 366,00/m², enquanto o Matterroir permaneceu em fase de pré-lançamento.

As obras de ambos os empreendimentos seguem adiantadas em relação aos respectivos cronogramas. No Florescer, as redes de água e esgoto encontram-se em fase final, com testes e execução das fossas em andamento. Os serviços de pavimentação tiveram início antes do previsto, com a preparação do terreno em diversas ruas. Para o próximo período, estão previstas a conclusão dos testes da rede de água e a preparação das demais vias.

No Matterroir, os serviços concentraram-se nas obras de acesso ao empreendimento, iniciadas antecipadamente, enquanto a terraplanagem interna não apresentou avanço no período. Para os próximos meses, estão previstas a conclusão da galeria de drenagem do acesso, a retomada da terraplanagem e o início da implantação da rede de drenagem.

CRI OCCHI

No mês de setembro, o empreendimento Occhi registrou uma venda ao preço de R$ 2.354,45/m², valor 4% superior ao dos contratos registrados nos meses anteriores.

No âmbito construtivo, as frentes de infraestrutura e de edificações seguiram em execução no período, com a estrutura das edificações respondendo pelo maior avanço do mês e a rede elétrica registrando novo avanço. A pavimentação, o muro de fechamento, o paisagismo e a impermeabilização prosseguiram, enquanto a contenção segue em fase final e a rede de esgoto aproxima-se da conclusão. Para o próximo período, estão previstas a continuidade da estrutura, das redes e da pavimentação, além do avanço do muro e do paisagismo.

CRI ENSEADA

A operação não apresentou movimento comercial. O percentual comercializado permanece em 74,36% das unidades.

O empreendimento está na etapa final de execução, com as frentes concentradas nos acabamentos, na limpeza e na preparação das unidades e das áreas comuns para entrega. No Bloco A, as obras das unidades sob responsabilidade da construtora estão finalizadas, com portas de madeira, bancadas, louças e torneiras concluídas. Nas áreas comuns, avançaram a iluminação, a pintura, as grades, os vidros e os acabamentos do térreo, enquanto as fachadas dos Blocos A e B seguem em pintura e acabamento. Para o próximo período, estão previstas a conclusão das fachadas e das áreas comuns e a sequência da regularização para a obtenção do Habite-se.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

CRI PANORÂMICO

O loteamento segue na fase de infraestrutura. No período, a terraplanagem avançou nas áreas já mobilizadas e aproxima-se da conclusão, acompanhada da drenagem, enquanto o material das redes de água e esgoto foi adquirido e já está disponível no canteiro. Para o próximo período, estão previstos a intensificação da drenagem, a continuidade da terraplanagem e o início das redes de água e esgoto.

CRI ENCORE

No mês de setembro, o empreendimento Condomínio Maranville registrou um distrato, referente a contrato firmado em 2016 ao preço de R$ 318,78/m². O preço médio praticado no empreendimento nos últimos 12 meses é de R$ 737,04/m², o que corresponde a um valor 131% superior ao valor do contrato distratado, o equivalente a cerca de 8,7% ao ano no período. A unidade retorna ao estoque, disponível para nova comercialização, o que poderá contribuir para o incremento do VGV do projeto, caso realizada em patamar próximo ao da média praticada.

CRI ALTO E BOSQUE

Em setembro, não foram registradas movimentações comerciais nos empreendimentos. O percentual de unidades comercializadas permaneceu em 99,34%, e a operação apresentou razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) superior a 120%.

DRE GERENCIAL

DRE Caixa	jul/26	ago/26	set/26	Desde o Início
Total de Receitas	**5.427.637,13**	**4.326.657,47**	**9.907.801,52**	**82.187.072,42**
Operações de True Sales	**-**	**-**	**-**	**7.726.000,00**
Dividendos	-	-	-	7.726.000,00
CRI	**5.292.443,35**	**4.173.562,83**	**4.919.784,61**	**48.430.133,64**
Juros Pagos	4.250.447,05	3.755.788,99	4.698.110,99	41.658.377,28
Correção Monetária	1.041.996,31	417.773,84	221.673,62	6.771.756,37
Outros	**76.769,63**	**69.324,49**	**4.747.534,69**	**4.915.950,63**
Caixa[1]	**58.424,15**	**83.770,15**	**240.482,22**	**21.114.988,15**
Total de Despesas	**(903.168,15)**	**(1.043.806,57)**	**(967.999,02)**	**(11.735.259,09)**
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(877.707,85)	(971.009,14)	(888.504,29)	(10.600.132,27)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(25.460,30)	(72.797,43)	(79.494,73)	(1.135.126,82)
Custo de Emissão	-	-	-	(30.325.876,29)
Resultado Caixa	**4.524.468,98**	**3.282.850,90**	**8.939.802,50**	**70.451.813,33**
Distribuições	**7.232.350,83**	**6.601.805,10**	**6.600.744,56**	**72.463.629,71**
Subclasse A	**7.232.350,83**	**6.601.805,10**	**6.600.744,56**	**72.463.629,71**
Subclasse B	**-**	**-**	**-**	**-**
Amortização	**-**	**-**	**-**	**12.884.884,26**
Subclasse A	**-**	**-**	**-**	**12.884.884,26**
Subclasse B	**-**	**-**	**-**	**-**
Reserva de Lucros	**(1.031.920,11)**	**(4.350.874,31)**	**(2.011.816,37)**	**n.a.**
Informações Adicionais				
Distribuição por cota (Subclasse A)	**1,29**	**1,17**	**1,17**	**-**
Amortização por cota (Subclasse A)	**-**	**-**	**-**	**-**
Distribuição por cota (Subclasse B)	**-**	**-**	**-**	**-**
Amortização por cota (Subclasse B)	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	**712.133.559,62**	**714.325.285,62**	**720.182.003,40**	**-**

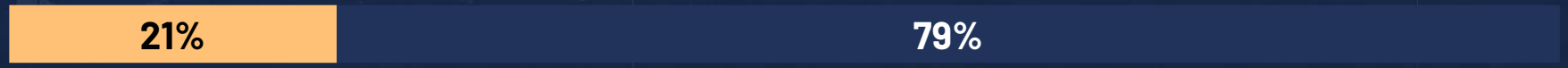
CARTEIRA

A Carteira apresentada representa as alocações realizadas pelo fundo Master.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.
QSJRN	CRI	HABITASEC	SÊNIOR	IPCA	18,0%	5,7%	65,0%	76,0%	131,6%	5,50	ago-30
INGO	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	5,6%	-	76,2%	131,2%	5,51	out-48
PANORÂMICO	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	14,5%	5,3%	-	-	-	n.a	dez-45
ABECKER	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,0%	4,8%	97,5%	72,4%	138,2%	3,77	out-49
MIRANTE DA SERRA	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	4,7%	33,1%	82,4%	121,4%	3,79	jul-47
ZIEL	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	4,1%	29,8%	45,4%	220,4%	3,98	jun-47
ALTO E BOSQUE	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	13,0%	3,7%	99,3%	79,0%	126,6%	4,68	nov-45
FLORESCER & MATTERROIR	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	2,9%	20,1%	20,2%	495,7%	3,89	mai-46
NOVA BARRA VELHA E ARATINGA	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,5%	2,2%	97,7%	78,9%	126,7%	4,04	ago-42
INNOVAR	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	13,0%	2,2%	66,7%	58,6%	170,7%	6,07	ago-35
FAZENDA BAYER	CRI	TRAVESSIA	ÚNICA	IPCA	12,68%	1,7%	43,2%	28,3%	353,7%	3,19	out-34
ATHENAS	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	18,0%	1,5%	35,6%	-	-	n.a	fev-36
OCCHI	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,5%	1,3%	85,8%	13,6%	733,2%	1,52	fev-36
AMARALINA 2	CRI	REIT	ÚNICA	IPCA	12,0%	1,1%	77,8%	20,9%	479,1%	2,98	jul-35
ENSEADA 3	CRI	RIZA SEC	ÚNICA	IPCA	12,0%	1,0%	74,4%	28,3%	353,1%	0,32	mar-30
ABECKER 2	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,0%	0,8%	94,8%	74,1%	135,0%	4,09	out-49
ENCORE	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	13,5%	0,4%	76,2%	24,0%	417,3%	3,68	mar-36
ENSEADA 2	CRI	RIZA SEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	0,1%	74,4%	28,3%	353,1%	0,32	mar-30
AMARALINA	CRI	REIT	ÚNICA	IPCA	15,7%	0,1%	77,8%	20,9%	479,1%	2,98	jul-35
TRUE SALE IV	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,5%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE V	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,5%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE II	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,7%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE I	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,2%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE III	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	4,8%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
COMPROMISSADA				CDI		7,2%	-	-			
CAIXA						8,9%					
CDI						7,8%					
FII						1,0%	-	-			
TOTAL				**n.a.**	**n.a.**	**100,0%**	**-**	**47,1%**	**212,43%**	**4,27**	**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.

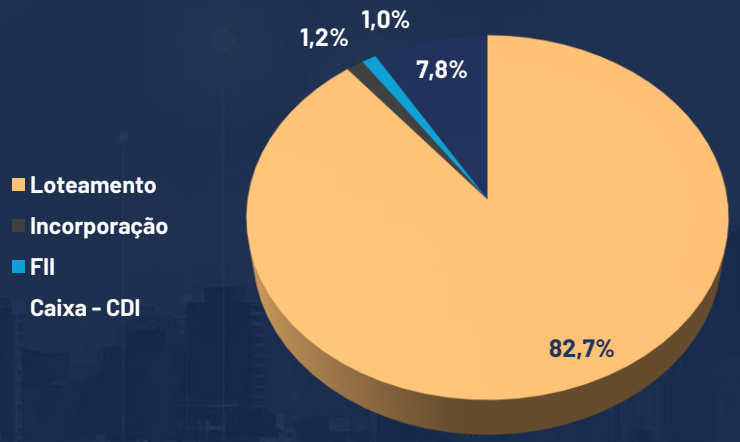


Classe Subordinada[1] **Classe Sênior**

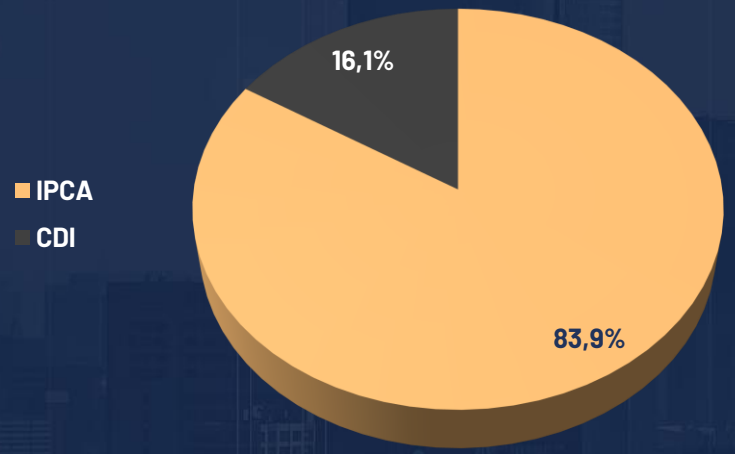
[1]A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo, considerando o período de alocação e que a cota subordinada arca com todos os custos.

Distribuição do Portfólio

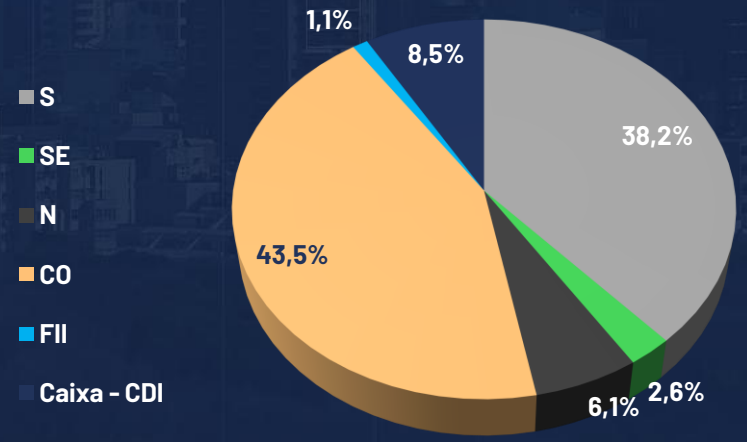
Exposição por tipo de empreendimento



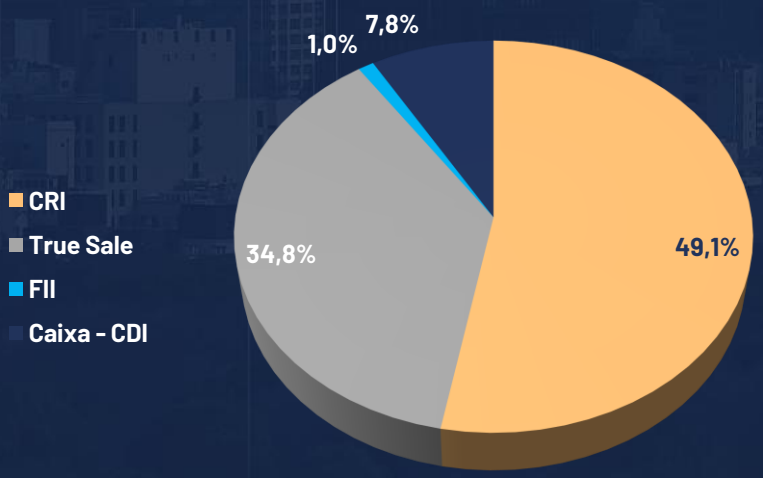
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

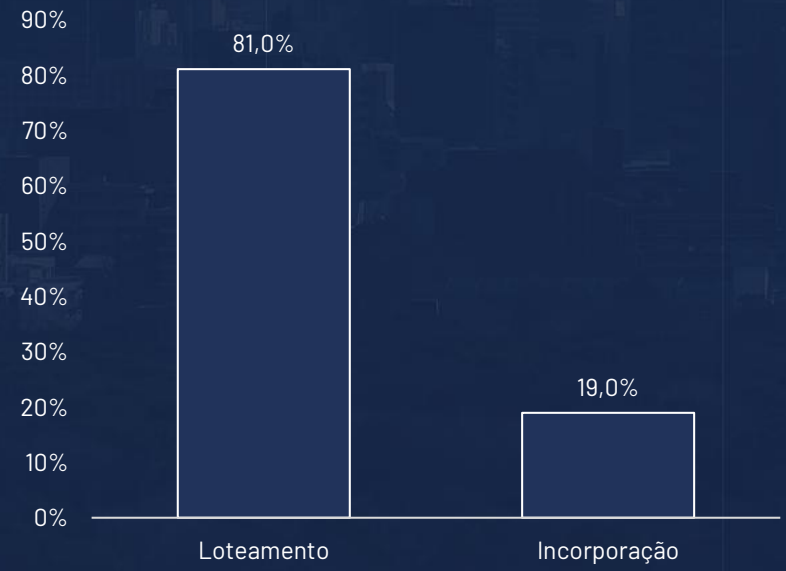
LTV CRIs

38,4%

VGV TOTAL CRIs

R$ 1.450.021.915,23

VGV Estoque em Desenvolvimento



ALOCAÇÕES REALIZADAS

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: **BRREICCRI0W3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

60,91% do valor da emissão integralizado no CRI

14,91% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

89,82% das obras concluídas

77,79% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação contempla três empreendimentos: os loteamentos Villa Oitis e Villa Alpínia, ambos concluídos e 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. O projeto em desenvolvimento prevê infraestrutura composta por píer privativo, piscina e quadras esportivas.

O lastro da operação inclui recebíveis vinculados aos dois loteamentos concluídos, não dependendo exclusivamente do desempenho comercial da incorporação em fase de obras.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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**

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

95,66% do valor da emissão integralizado no CRI

27,49% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

98,65% das obras concluídas

74,36%[1] das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Enseada Palms é um empreendimento de incorporação vertical localizado em Ubatuba, no litoral de São Paulo. O projeto contempla três torres residenciais, com apartamentos de 80 m² a 220 m², além de infraestrutura de lazer e acesso direto à Praia da Enseada.

[1] identificamos inconsistência na informação previamente divulgada no relatório anterior, a qual foi corrigida na presente versão.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

CRI QSJRN, Manaus – (AM)

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

Segmento: **Condomínio de Lotes**

Taxa: **CDI + 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

99,08% do valor da emissão integralizado no CRI

32,85% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

90,90% das obras concluídas

64,95% 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 m^2 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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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$ 49.359.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI6Q1**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas

92,19% do valor da emissão integralizado no CRI

31,69% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

95,50% das obras concluídas

66,71% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Innovar foi estruturado para financiar empreendimentos imobiliários localizados no Rio Grande do Sul, desenvolvidos pela Innovar Urbanizadora, empresa com aproximadamente 18 anos de atuação no estado.

A operação contempla empreendimentos nos municípios de Sarandi, Santo Ângelo, Passo Fundo e Rio Grande, com a maior parte das obras concluídas e dois projetos com previsão de conclusão no segundo semestre de 2026. A estrutura envolve a antecipação de recebíveis provenientes das unidades comercializadas, com possibilidade de novas integralizações, observadas as condições contratuais e a evolução das vendas remanescentes.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra /Antecipação de Carteira**

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

100,00% das obras concluídas

94,81% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Abecker II contempla carteiras de recebíveis performados e a performar, vinculadas a cinco empreendimentos localizados nos municípios de São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina. Na data-base do relatório, as obras dos empreendimentos encontram-se concluídas, conforme os indicadores operacionais apresentados. As carteiras de recebíveis possuem histórico de inadimplência em níveis reduzidos, permanecendo sujeitas aos riscos de crédito e de inadimplência dos respectivos devedores.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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$ 25.953.000,00**

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

93,17% do valor da emissão integralizado no CRI

100,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

99,34% 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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

Raízes RESIDENCIAL

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**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

90,46% do valor da emissão integralizado no CRI

90,46% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

44,58% das obras concluídas

29,82% 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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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**

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

81,57% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

97,55% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Abecker I contempla quatro loteamentos localizados nos municípios de São Francisco do Sul (SC), Araquari (SC) e Dom Aquino (MT): Jardim Giovana, Bella Vista II, Casa Nova e Água Azul. A operação foi estruturada para antecipação de recebíveis provenientes da comercialização dos lotes. Considerando que as obras dos empreendimentos estão concluídas, a exposição aos riscos relacionados à execução das obras encontra-se reduzida, permanecendo os demais riscos associados à operação. Historicamente, as carteiras apresentaram níveis reduzidos de inadimplência, conforme os dados operacionais disponíveis.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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**

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

Garantias

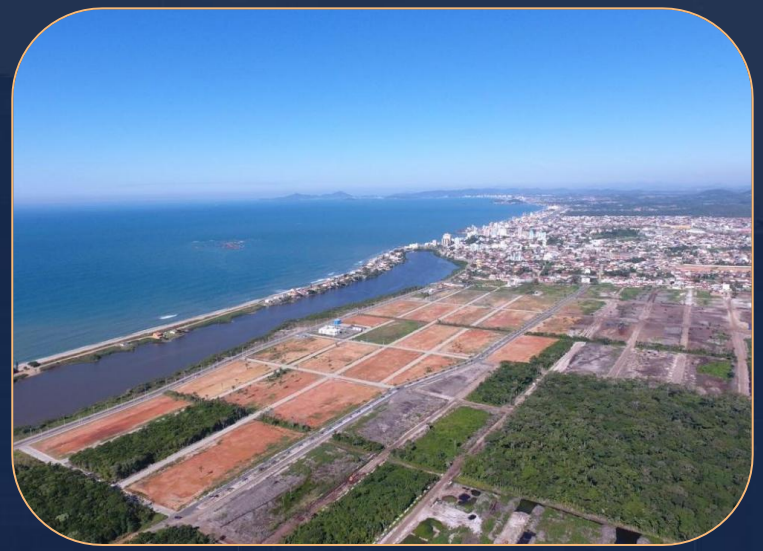
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

76,19% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

97,69% 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 é lastreado na carteira de recebíveis dos dois empreendimentos, ambos com obras concluídas e elevado percentual de unidades comercializadas, reduzindo a dependência de novas vendas para geração dos fluxos destinados ao pagamento da operação.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

Mirante da Serra

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**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

33,20% das obras concluídas

33,08% 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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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: **BRHBSCCRIDI2**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

85,22% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

7,70% 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 denominada Ingo representa a continuidade do projeto, com nova oferta de lotes integrada ao empreendimento existente.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

CONDOMÍNIO FAZENDA BAYER

CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras – (PR)

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

Segmento: **Condomínio de Lotes**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R$ 29.000.000,00**

Código ISIN: **BRTSSACRI455 / BRTSSACRI489 / BRTSSACRI471**

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

41,38% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

43,24%[1] das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Fazenda Bayer é um empreendimento residencial em condomínio fechado localizado no município de Quatro Barras (PR), na Região Metropolitana de Curitiba, próximo à represa do Iraí.

O projeto contempla 252 lotes residenciais, com áreas privativas entre 2.000 m^2 e 4.000 m^2. O CRI foi estruturado para financiar a conclusão das obras e conta com garantia imobiliária adicional, considerada no cálculo da razão de garantia da operação.

[1] identificamos inconsistência na informação previamente divulgada no relatório anterior, a qual foi corrigida na presente versão.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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

62,32% do valor da emissão integralizado no CRI

62,32% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

13,39% 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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

CRI Athenas, Sorriso - (MT)

Link site do projeto: https://www.jvf.com.br/empreendimento/studios-athenas

Segmento: **Incorporação Vertical**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R$ 60.000.000,00**

Código ISIN: **BRLSECCRI3W1**

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

20,37% do valor da emissão integralizado no CRI

17,91% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

10,44% das obras concluídas

35,63% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Residencial Athenas, localizado em Sorriso (MT), é um empreendimento residencial composto por unidades no formato estúdio, situado nas proximidades da Faculdade Atenas. Em razão de sua localização e tipologia, o projeto também é direcionado ao público estudantil, conforme posicionamento comercial do empreendimento.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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

70,21% do valor da emissão integralizado no CRI

10,14% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

70,35% das obras concluídas

76,20% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Condomínio Maranville é um empreendimento residencial localizado em Sinop (MT), em uma região de expansão urbana do município. O projeto contempla lotes residenciais e infraestrutura composta por áreas de convivência, lazer e espaços destinados à prática de atividades esportivas.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

Occhi
MARINA CLUBE

CRI Occhi, Capão da Canoa – (RS)

Link site do projeto: https://d1.com.br/occhi

Segmento: **Condomínio de Lotes**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R$ 80.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI7Y3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

50,00% do valor da emissão integralizado no CRI

12,68% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

52,03% das obras concluídas

85,82% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Occhi Marina Clube é um condomínio residencial localizado em Capão da Canoa (RS), composto por 409 lotes com acesso à Lagoa dos Quadros. O projeto contempla marina, áreas de lazer e piscina natural de 1.500 m^2.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

FLORESCER

CRI Florescer & Matterroir, Chapecó – (SC)

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

Segmento: **Loteamento / Condomínio de Lotes**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R$ 80.000.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIEG4**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

30,77% do valor da emissão integralizado no CRI

30,77% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

24,06% das obras concluídas

20,11% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação engloba dois empreendimentos: Florescer e Matterroir. O primeiro é um loteamento aberto voltado ao público de classe média, com vendas já iniciadas e obras em avanço. O segundo é um condomínio fechado, com lançamento previsto para novembro de 2026.

OPERAÇÕES – TRUE SALE

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 atividade econômica relacionada ao 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.

OPERAÇÕES – TRUE SALE

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.

OPERAÇÕES – TRUE SALE

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$ 120.500.605,34**[1]

[1]Valor 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.

ESTRUTURA FEEDER E MASTER

Revisitando a estrutura do fundo

A estrutura apresentada ilustra a organização inicial do Fundo, composto pelo LCP Prefixado Feeder, cujos recursos são aplicados exclusivamente, por meio da Subclasse Sênior, no LCP Prefixado Master, o qual detém diretamente os ativos investidos.

A Subclasse Subordinada absorve perdas antes da Subclasse Sênior, de acordo com os mecanismos de subordinação previstos nos documentos do Fundo.





[1]Índice de subordinação referente à estrutura inicial do fundo.

GLOSSÁRIO

CDI:
Certificado de Depósito Interbancário, taxa das operações de um dia entre bancos, usada como principal referência de rentabilidade da renda fixa no Brasil.

CDI Líquido:
CDI líquido de impostos, assumindo investidor pessoa física e a tabela regressiva de tributação.

CRI:
Certificado de Recebíveis Imobiliários, título lastreado em créditos do setor imobiliário, cujos pagamentos remuneram o investidor.

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 ao investidor, antes da tomada de qualquer decisão de investimento, a leitura do Regulamento, da Lâmina de informações essenciais, quando aplicável, e aos demais documentos do Fundo. O Fundo teve início em 01/09/2025 com prazo de duração de 5 anos prorrogáveis por mais 2 anos. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira, qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos