Life Capital Partners

LCP RENDA PREFIXADA

LCP RENDA IMOBILIÁRIA PREFIXADA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Setembro/2026

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO[1]: **R$ 161.863.545,54**

COTA PATRIMONIAL[2]: **R$ 10,13**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS[2]: **R$ 0,13**

COTA SÊNIOR[3]: **16% a.a.**

RENTABILIDADE DO MÊS: **1,20%**

DISTRIBUIÇÕES:
PAGAMENTO – ATÉ 17º DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE

[1]Referente à Subclasse Sênior

[2]Referente à 1ª tranche integralizada da Subclasse Sênior

[3]Rentabilidade-alvo da Subclasse Sênior: 16% a.a., não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade.

OBJETIVO DO FUNDO

Investimento imobiliário com objetivo de **geração de renda real mensal recorrente**, com prazo de duração de 5 anos, através da aquisição de ativos financeiros e reais de natureza imobiliária.

PÚBLICO-ALVO:
Investidores Qualificados

PRAZO DE DURAÇÃO:
5 anos

CNPJ:
65.261.977/0001-08

GESTOR:
LCP Gestora de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR:
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

TIPO:
Condomínio Fechado

INÍCIO DO FUNDO:
06/04/2026

TAXA GLOBAL:
1% a.a. do PL

TAXA DE PERFORMANCE:
20% sobre o que exceder 16,50% a.a.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:
R$ 186.447.113,88

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (desde o início):
R$ 156.674.402,74

QTDE DE COTAS EMITIDAS (Subclasse Sênior):
15.985.803

QTDE DE INVESTIDORES:
4.394

Comentário do Gestor

Em setembro, o LCP Renda Imobiliária Prefixada apresentou rentabilidade de 1,20%. No mesmo período, 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%.

Ao longo do mês, a gestão manteve o acompanhamento individualizado das operações que compõem a carteira, considerando os critérios de elegibilidade, os parâmetros estruturais e os limites de risco previstos no regulamento e na política de investimentos do Fundo. O monitoramento abrange, entre outros aspectos, a evolução das obras, o desempenho comercial dos empreendimentos, o comportamento das carteiras de recebíveis, os níveis de garantia e o cumprimento das condições estabelecidas em cada operação.

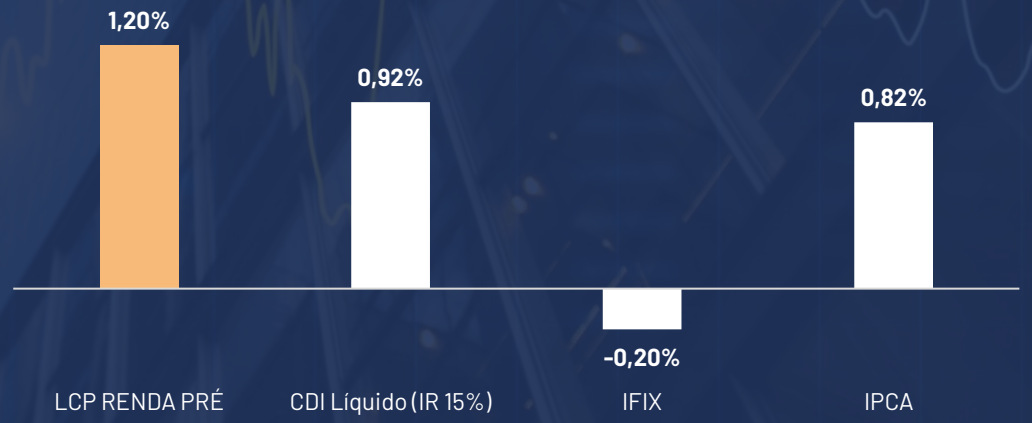
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início
LCP RENDA PREFIXADA	**1,20%**	**3,49%**	**6,91%**	**7,33%**
CDI Líquido[1]	0,92%	2,91%	5,81%	5,71%
IFIX	-0,20%	-1,97%	-2,98%	-2,98%
IPCA	0,82%	0,57%	1,99%	1,99%

[1]Considerando IR de 15%.

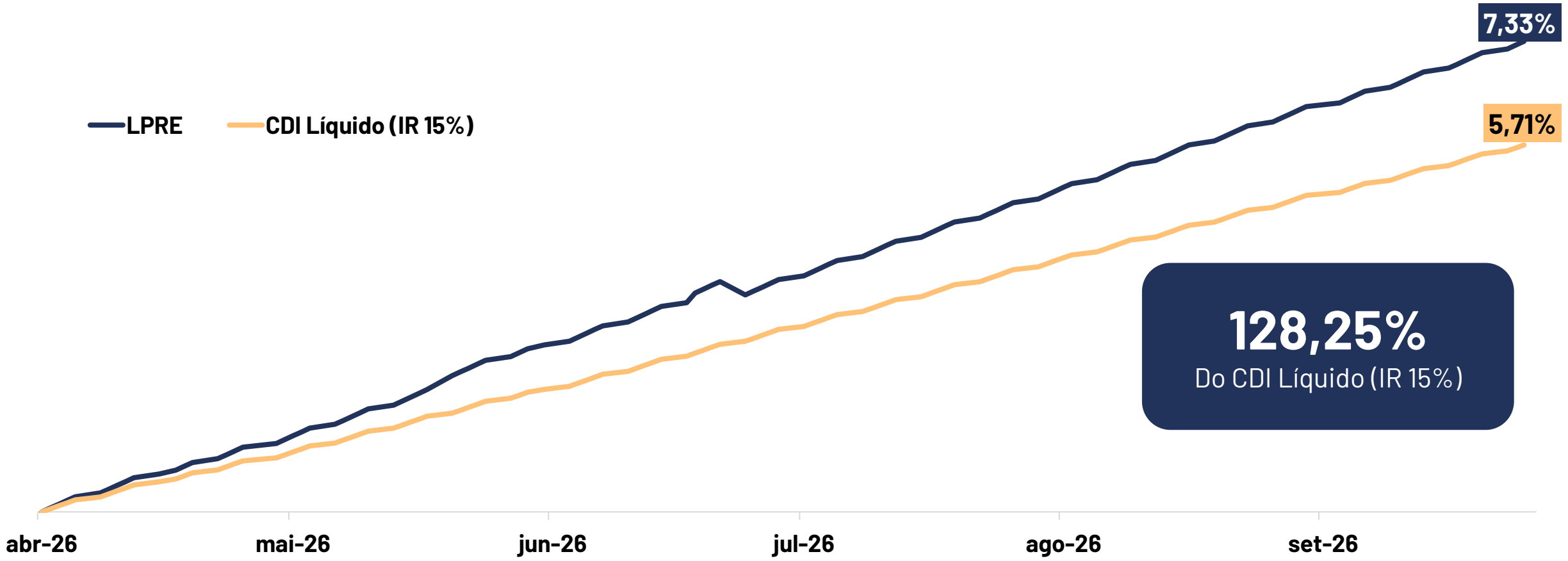
Fechamento do mês corrente:



Os indicadores são apresentados exclusivamente para fins informativos e não constituem parâmetros formais de referência de desempenho do Fundo.

Rentabilidade Histórica (cota + distribuições)[1]

[1]Referente a 1ª tranche integralizada da Subclasse Sênior



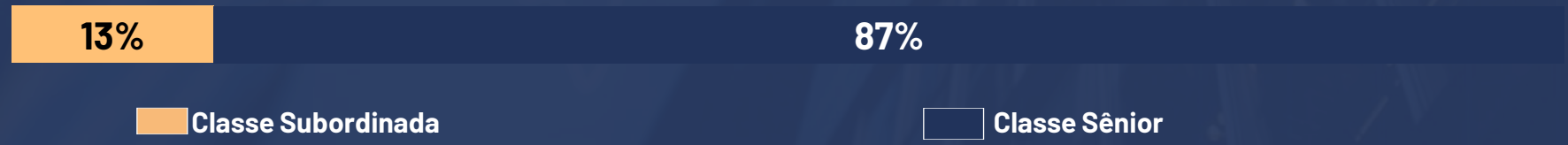
CARTEIRA

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.
AMARALINA	CRI	REIT	ÚNICA	IPCA	15,7%	4,2%	77,8%	20,9%	479,1%	2,98	Jul-35
ENCORE	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	13,5%	2,8%	76,2%	24,0%	417,3%	3,68	Mar-36
OCCHI	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,5%	5,2%	85,8%	13,6%	733,2%	1,52	Fev-36
INNOVAR	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	13,0%	4,4%	66,7%	58,6%	170,7%	6,07	Ago-35
ABECKER	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,0%	2,8%	97,5%	72,4%	138,2%	3,77	Out-49
ABECKER 2	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,0%	2,5%	94,8%	74,1%	135,0%	4,09	Out-49
TRUE SALE 1	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	12,4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 2	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	12,5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
CAIXA						53,3%					
CDI						53,3%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	25,84%	386,94%	3,57	n.a.

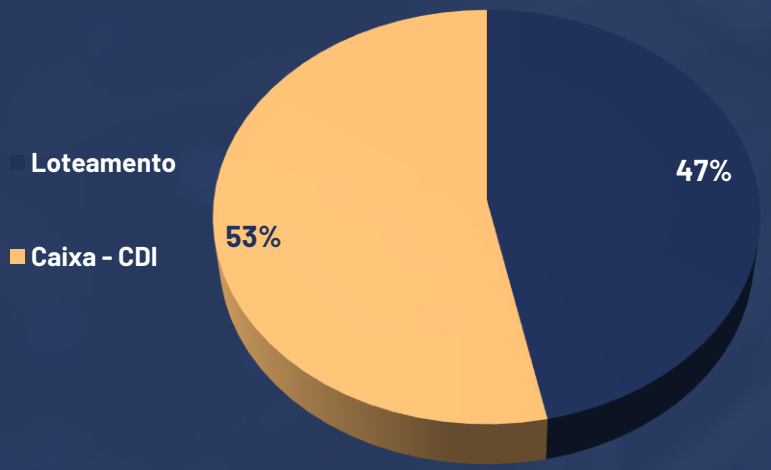
Razão de Subordinação

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.

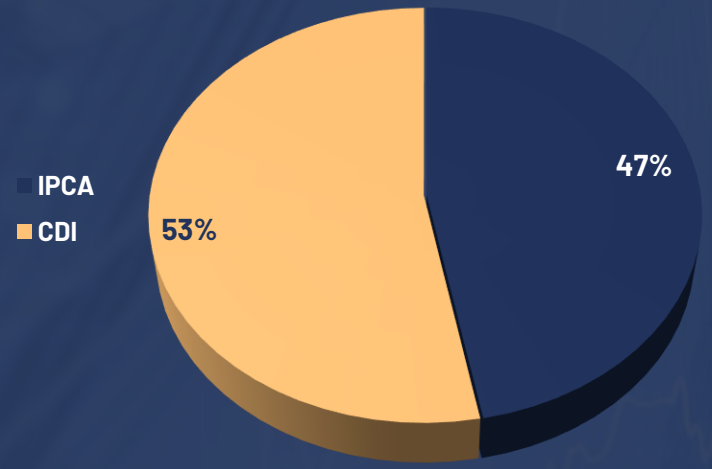


Distribuição do Portfólio

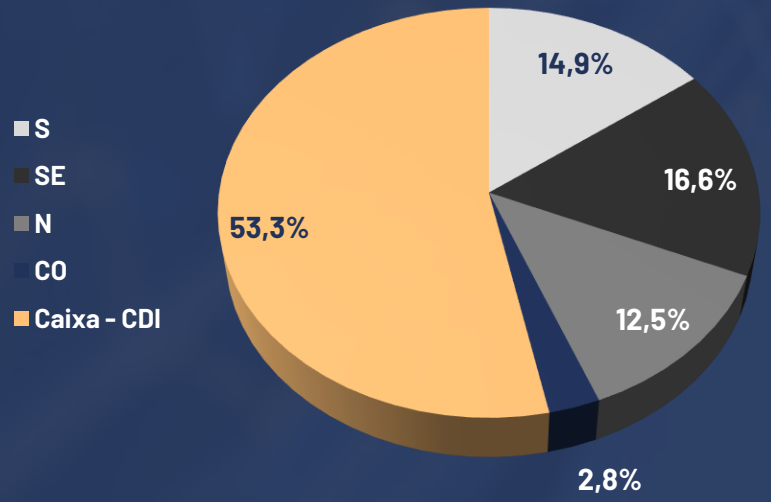
Exposição por tipo de empreendimento



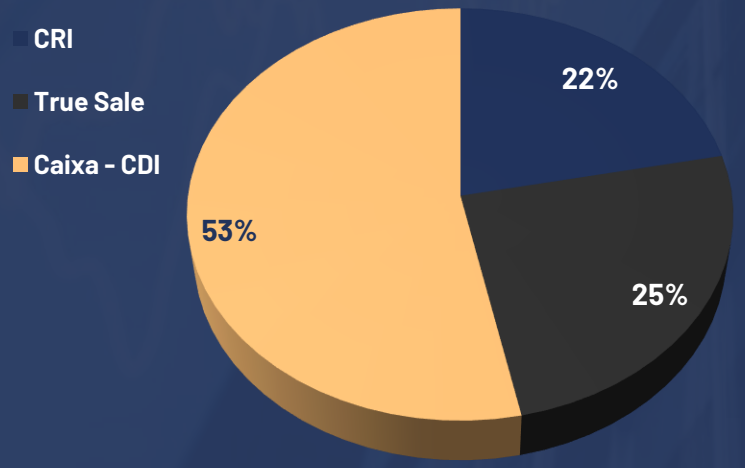
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

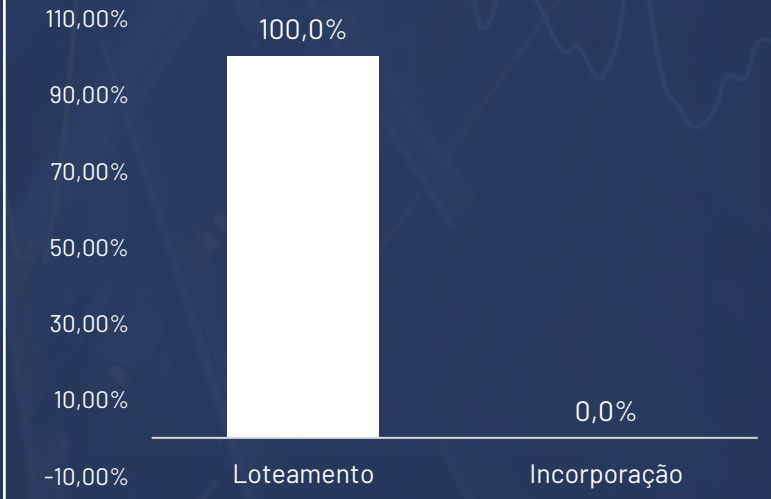
LTV CRIs

25,84%

VGV TOTAL CRIs

R$ 548.265.280,21

VGV Estoque em Desenvolvimento



CRI Amaralina, São Manuel – (SP), Cândido Mota - (SP), Ribeirão Claro – (PR)

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

Segmento: **Loteamento / Inc. Horizontal**

Taxa: **IPCA + 15,65% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRREICCRI0W3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

98,24% do valor da emissão integralizado no CRI

23,23% 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 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

17,42% 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

12,32% 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.

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**

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

16,32% 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.

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

11,76% 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 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

16,05% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

94,81% das vendas concluídas



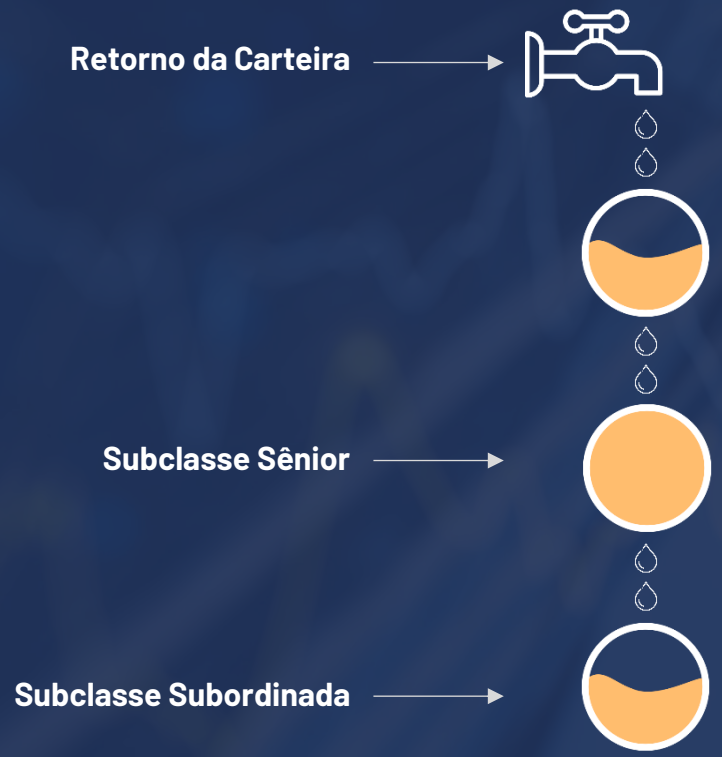
Sobre o Projeto

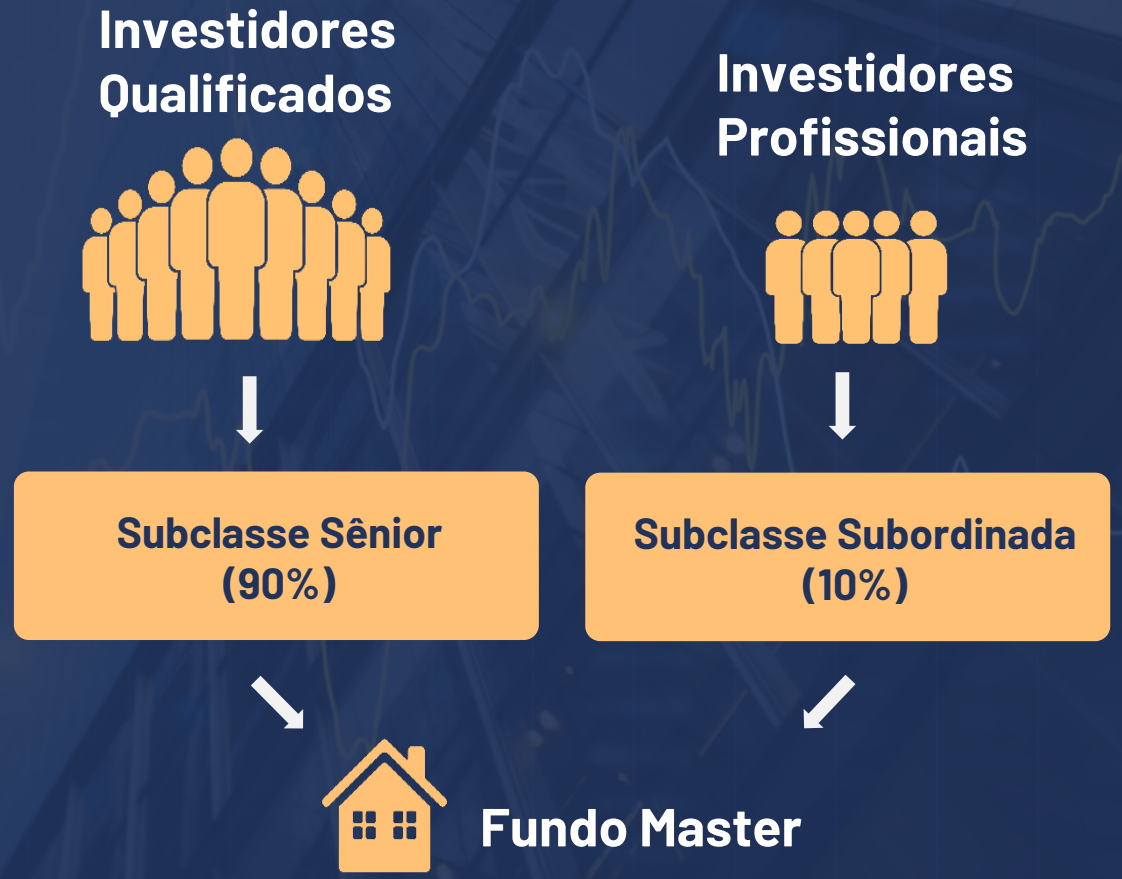
O CRI Abecker II contempla carteiras de recebíveis performados e a performar, vinculadas a cinco empreendimentos localizados nos municípios de São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina. Na data-base do relatório, as obras dos empreendimentos encontram-se concluídas, conforme os indicadores 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.

Revisitando a estrutura do fundo

A estrutura apresentada ilustra a organização inicial do Fundo, composto pelas Subclasses Sênior e Subordinada, cujos recursos são destinados ao Fundo Master, responsável pela alocação nos ativos da carteira.

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





A proporção entre as classes apresentada reflete a estrutura inicial projetada para o Fundo, tem caráter meramente ilustrativo e pode variar ao longo do tempo.

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

Av. do Batel, 1647 - Sala 201 - Batel, Curitiba - PR

As informações apresentadas neste relatório possuem caráter exclusivamente informativo e não constituem oferta, recomendação ou solicitação de investimento em cotas do Fundo ou em quaisquer outros valores mobiliários. Antes de investir, recomenda-se a leitura do regulamento e dos demais documentos aplicáveis ao Fundo, especialmente quanto à sua política de investimentos, aos fatores de risco e às condições de liquidez. O Fundo iniciou suas atividades em 06/04/2026 e possui prazo de duração de cinco anos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. O investimento em cotas de fundos de investimento envolve riscos, inclusive a possibilidade de perda do capital investido, e não conta com garantia do administrador, do gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos