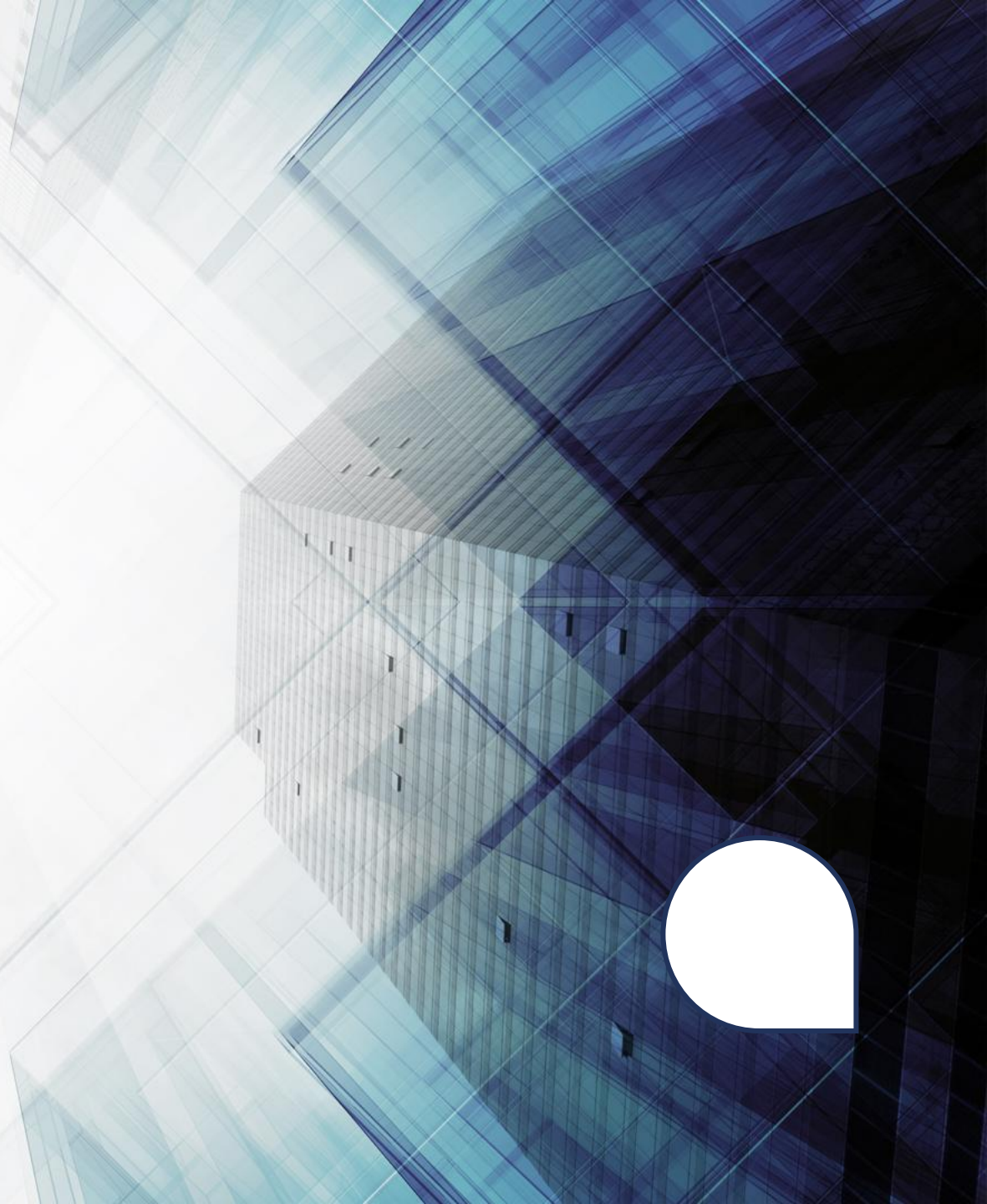
Life Capital Partners

LPRÉ II

LCP PREFIXADO II FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Setembro/2026



RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R$ 759.420.553,89***
*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 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: 30/09/2026

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$ 759.424.510,67*
*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:
7.500.000

QTDE DE INVESTIDORES:
17.093

Comentário do Gestor

Em setembro, o LPRÉ II apresentou rentabilidade de 1,11%. No mesmo mês, o CDI líquido apresentou retorno de 0,92%, enquanto o IFIX recuou 0,20% e o IPCA registrou variação positiva de 0,82%.

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.

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.

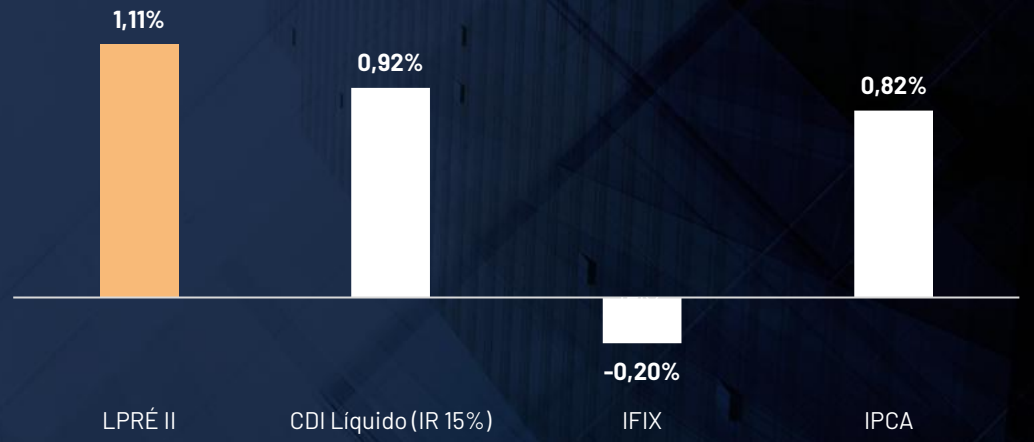
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LPRÉ II	**1,11%**
CDI Líquido[1]	0,92%
IFIX	-0,20%
IPCA	0,82%

[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.

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 LOTE 5

Em setembro, o projeto Comviva Paulínia registrou 22 vendas ao preço médio de R$ 846,12/m² e sete distratos, resultando em saldo líquido de 15 unidades. As unidades distratadas retornam ao estoque, disponíveis para nova comercialização a valor de mercado.

No âmbito construtivo, o loteamento segue na execução da infraestrutura básica, em período marcado por chuvas. O maior avanço do mês ficou na drenagem e no canal, com a execução da galeria principal, seguidos pelo esgoto, com as redes de coleta, as ligações dos lotes e o início de uma estação de bombeamento, e pela pavimentação, com o meio-fio e as sarjetas. Para o próximo período, estão previstas a intensificação da pavimentação e a sequência da drenagem, do canal e do esgoto.

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. 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 DALL

Em setembro, o empreendimento registrou duas vendas, ambas realizadas ao preço de R$ 33.419,41/m².

O empreendimento encontra-se em execução da estrutura das torres, com andamento físico acumulado acima do planejado e concretagens adiantadas em relação à programação. No período, o avanço concentrou-se na estrutura (formas, armações e concretagem de lajes e pilares nas diversas torres) e nas instalações eletromecânicas, acompanhados dos serviços de apoio de canteiro nas torres e nos subsolos. Para o próximo período, estão previstos a sequência das concretagens, o início da alvenaria e a recomposição do ritmo das instalações prediais.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

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 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%.

CRI MIRANTE

No mês de setembro, o empreendimento registrou três distratos. As unidades distratadas retornam ao estoque, disponíveis para nova comercialização.

O empreendimento encontra-se em etapa de acabamentos, com as chuvas do período reduzindo o ritmo dos serviços externos. No mês, avançaram a pintura e os fechamentos da fachada, os acabamentos internos das unidades e as instalações elétricas e de segurança, com a colocação das janelas ainda em ritmo pontual.

Para o próximo período, estão previstos a chegada das janelas restantes, a instalação das portas internas e a continuidade da pintura da fachada e dos acabamentos internos das unidades.

CRI GNS

Em setembro, o empreendimento Portal do Sol registrou 14 vendas ao preço médio de R$ 400,00/m^2, valor superior à média praticada nos últimos 12 meses. No mesmo período, foram registrados 17 distratos, grande parte referente a vendas realizadas entre 2023 e 2024. As unidades distratadas retornam ao estoque, disponíveis para nova comercialização. No empreendimento Cidade Jardim, não foram registradas movimentações comerciais.

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 VCA

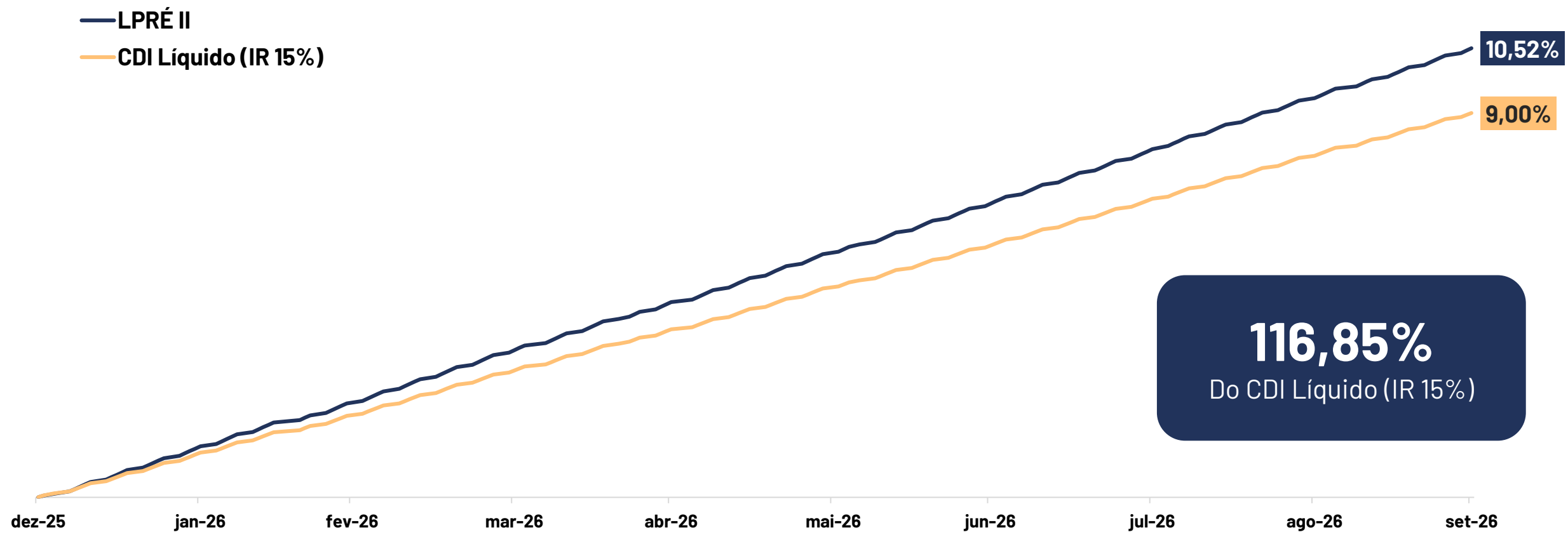
O empreendimento encontra-se com 100% das obras concluídas e com o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO) emitido, de modo que a operação é lastreada exclusivamente em recebíveis, sem exposição ao risco de execução de obras. No mês, foi registrado um único distrato, e o percentual comercializado encerrou o período em 98,8% das unidades. A operação apresenta razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) superior a 120%.

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/m^2. O preço médio praticado no empreendimento nos últimos 12 meses é de R$ 737,04/m^2, 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.

RENTABILIDADE – LCP Prefixado II

Rentabilidade Histórica
(Cota + Distribuições)



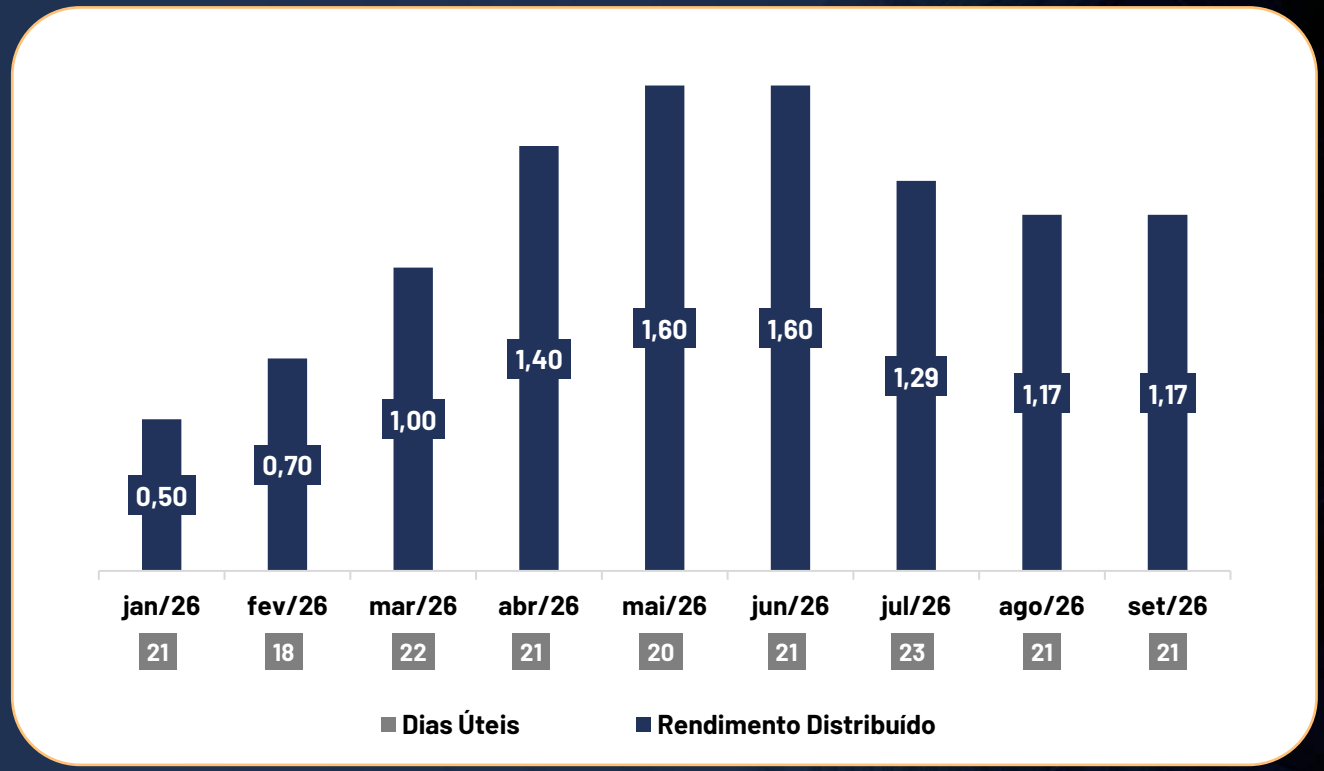
116,85%
Do CDI Líquido (IR 15%)

Rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Distribuição no Período

Em setembro, 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	jul/26	ago/26	set/26	Desde o Início
Total de Receitas	**5.159.142,11**	**4.887.851,77**	**9.173.498,28**	**52.668.664,12**
Operações de True Sales	**-**	**-**	**-**	**1.500.000,00**
Dividendos	-	-	-	1.500.000,00
CRI	**1.382.334,71**	**2.350.152,41**	**3.365.535,88**	**7.241.073,32**
Juros Pagos	1.276.168,61	2.285.135,61	3.242.965,31	6.947.319,85
Correção Monetária	106.166,10	65.016,80	122.570,57	293.753,47
Outros	**216.419,67**	**98.824,66**	**3.372.168,66**	**3.687.412,99**
Caixa[1]	**3.560.387,73**	**2.438.874,70**	**2.435.793,74**	**40.240.177,81**
Total de Despesas	**(1.234.369,66)**	**(1.361.166,98)**	**(1.241.047,12)**	**(10.147.917,33)**
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(1.208.766,79)	(1.308.878,68)	(1.218.588,60)	(9.679.536,44)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(25.602,87)	(52.288,30)	(22.458,52)	(468.380,89)
Custo de Emissão	-	-	-	-
Resultado Caixa	**3.924.772,45**	**3.526.684,79**	**7.932.451,16**	**42.520.746,79**
Reserva de Lucros	**-**	**-**	**-**	**-**
Distribuições	**9.670.101,75**	**8.802.451,58**	**8.800.992,83**	**78.273.546,16**
Subclasse A	**9.670.101,75**	**8.802.451,58**	**8.800.992,83**	**78.273.546,16**
Subclasse B	**-**	**-**	**-**	**-**
Reserva de Lucros	**(29.608.490,92)**	**(34.884.257,71)**	**(35.752.799,37)**	**-**
Informações Adicionais				
Distribuição por cota (Subclasse A)	**1,29**	**1,17**	**1,17**	**-**
Distribuição por cota (Subclasse B)	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	**955.967.208,74**	**949.523.264,16**	**947.691.311,59**	**-**

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.
LOTE 5	CRI	TRAVESSIA	ÚNICA	IPCA	12,5%	5,0%	66,4%	34,5%	290,0%	3,34	fev-41
HELBOR	CRI	PROVINCIA	ÚNICA	CDI	3,0%	4,9%	-	-	-	-	mar-27
GNS	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,5%	4,6%	88,2%	47,0%	212,6%	2,92	jul-41
VCA	CRI	CANAL	SÊNIOR	CDI	3,0%	3,9%	98,8%	81,9%	122,1%	2,55	jul-41
MIRANTE	CRI	OPEA	ÚNICA	IPCA	12,5%	3,0%	45,6%	82,3%	121,6%	0,83	set-32
DALL	CRI	OPEA	ÚNICA	CDI	4,5%	2,9%	53,0%	7,5%	1324,7%	2,43	jun-31
FERRAMONT	CRI	BARIGUI SEC	ÚNICA	IPCA	13,0%	2,2%	-	-	-	-	ago-36
OCCHI	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,5%	2,2%	85,8%	13,6%	733,2%	1,52	fev-36
ALTO E BOSQUE	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	13,0%	1,8%	99,3%	79,0%	126,6%	4,68	jun-46
QSJRN	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	18,0%	1,8%	65,0%	76,0%	131,6%	5,50	ago-30
PORTO DO SOL	CRI	HABITASEC	SÊNIOR	IPCA	14,0%	1,7%	-	-	-	-	ago-51
MONTREAL	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	14,0%	1,7%	-	-	-	-	set-46
R3	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	14,0%	1,4%	-	-	-	-	jun-31
ENCORE	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	13,5%	1,4%	76,2%	24,0%	417,3%	3,68	mar-36
DIRCEU BORGES	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	14,0%	1,1%	-	-	-	-	nov-46
PANORÂMICO	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	14,5%	1,1%	-	-	-	n.a.	dez-45
AMARALINA	CRI	REIT	ÚNICA	IPCA	12,0%	1,0%	77,8%	20,9%	479,1%	2,98	jul-35
INGO	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	0,8%	-	76,2%	131,2%	5,51	out-48
ENSEADA	CRI	RIZA SEC	ÚNICA	IPCA	12,0%	0,2%	74,4%	28,3%	353,1%	0,32	mar-30
ATHENAS	CRI	LEVERAGE	ÚNICA	IPCA	18,0%	0,2%	35,6%	-	-	n.a.	fev-36
TRUE SALE 1	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,1%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 2	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,6%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 3	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	5,2%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 4	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,5%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 5	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,1%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
COMPROMISSADA				CDI		7,6%					
CAIXA						14,0%					
CDI						13,0%					
FII						1,1%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,0%		27,4%	364,54%	2,93	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.

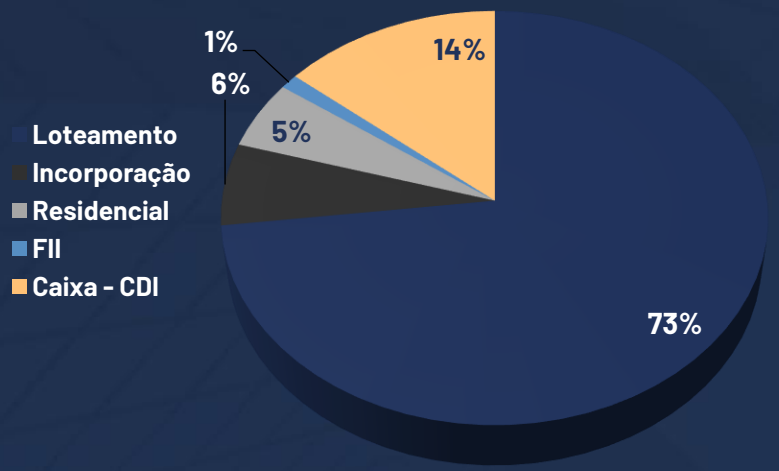


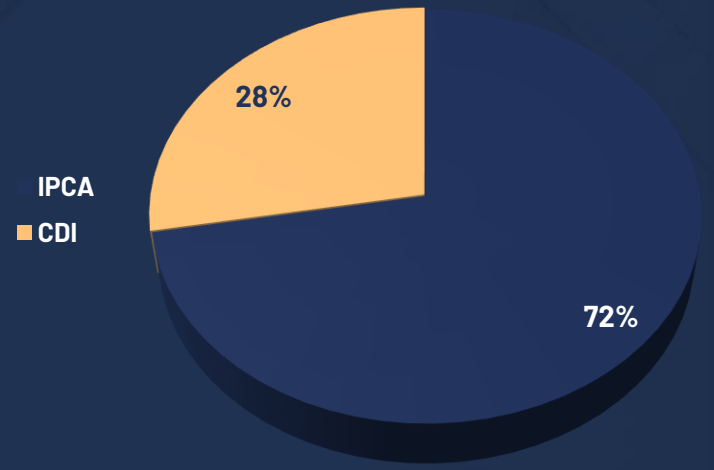
Classe Subordinada[1] **Classe Sênior**

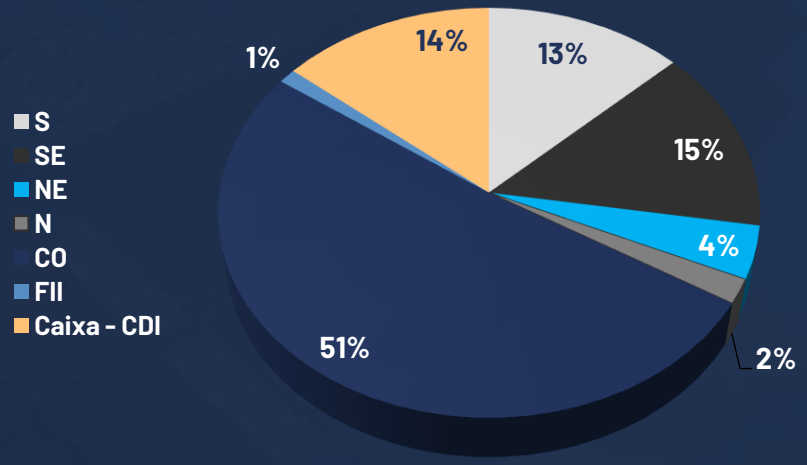
[1]A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo, considerando o período de alocação e que a cota subordinada arca com todos os custos.

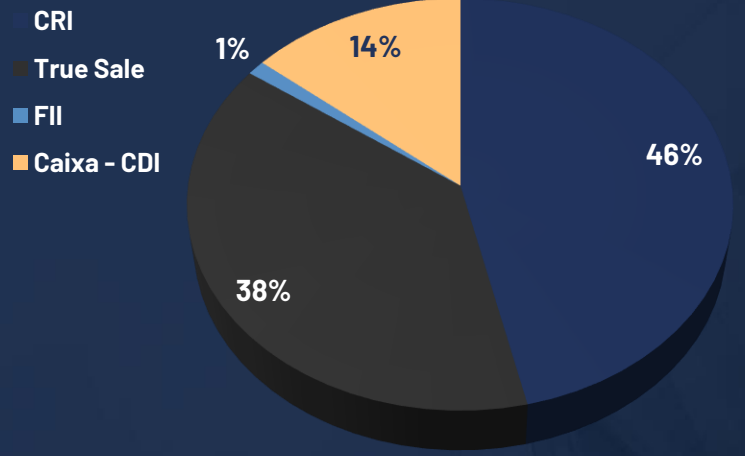
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Distribuição do Portfólio









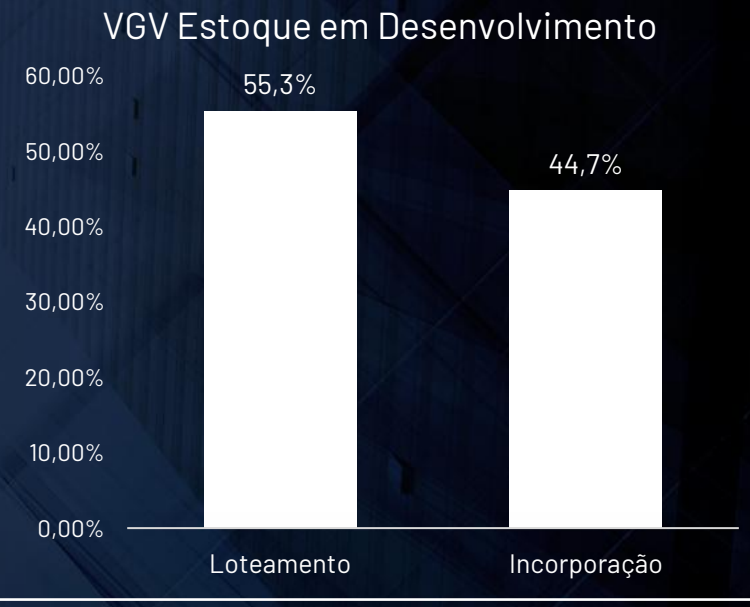
Portfólio de CRIs

LTV CRIs

20,1%

VGV TOTAL CRIs

R$ 3.329.533.120,81



ALOCAÇÕES REALIZADAS

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

- das obras concluídas

88,19% 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.

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

42,65% 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

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

14,78% 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

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: **BRREICCRI0W3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

86,12% do valor da emissão integralizado no CRI

21,57% 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 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

13,08% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

90,90% das obras concluídas

64,95%[1] 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.

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

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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.

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$ 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

93,17% do valor da emissão integralizado no CRI

34,13% 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

ATMOSPHERE HOME SPA

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
19,36% das obras concluídas
53,00% 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 m^2 na região.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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

62,07% do valor da emissão integralizado no CRI
62,07% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
30,20% das obras concluídas
66,39% 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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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

94,18% do valor da emissão integralizado no CRI
34,52% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
83,62% das obras concluídas
45,63% 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 m^2 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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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

100,00% 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 CVCO 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.

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

49,50% do valor da emissão integralizado no CRI

16,16% 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

61,11% do valor da emissão integralizado no CRI

7,38% 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 Enseada, Ubatuba – (SP)

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

Segmento: **Incorporação Vertical**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R$ 51.339.000,00**

Código ISIN: **BRIMWLCRIMG5**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

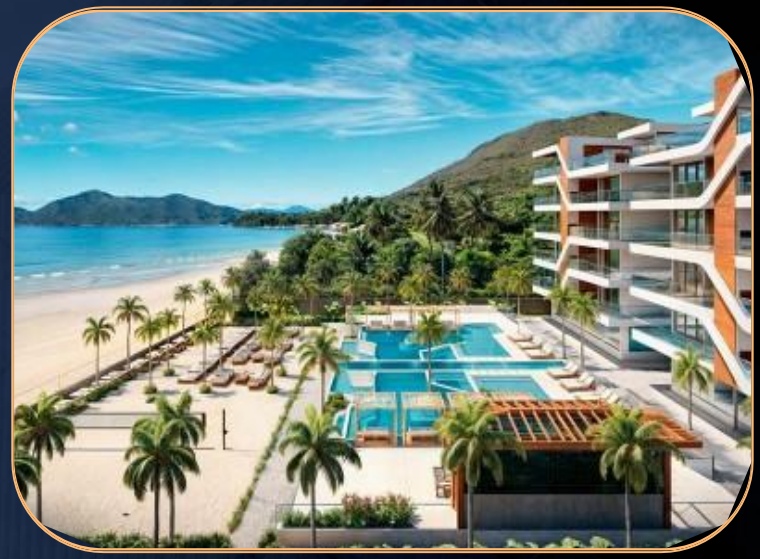
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

33,47% do valor da emissão integralizado no CRI

4,34% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

98,65% das obras concluídas

74,36% 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 m^2 a 220 m^2, além de infraestrutura de lazer e acesso direto à Praia da Enseada.

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

25,00% 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

CRI Montreal, Rio Verde – (GO)

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R$ 15.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI9K8**

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

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

- das obras concluídas
- das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Residencial Montreal é um loteamento residencial aberto da JVF Group em Rio Verde (GO). A cidade é o maior polo do sudoeste goiano e a 2ª maior economia do estado, com PIB per capita perto de R$ 99 mil (segundo dados do IBGE) e economia apoiada no agronegócio e na agroindústria. O empreendimento ocupa cerca de 59 hectares e terá 962 lotes. Ele faz parte da linha “Reserva Urbana”, de padrão mais alto, voltada ao público de alta renda da região.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

CRI Ferramont, Campos do Jordão – (SP)

Link site do projeto: https://empireinc.com.br/empreendimentos/ferramont/

Segmento: **Incorporação Vertical**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R$ 65.000.000,00**

Código ISIN: **BRASTECRI507**

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

30,77% do valor da emissão integralizado no CRI

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

- das obras concluídas
- das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Ferramont Residencial é um condomínio vertical de alto padrão na Vila Inglesa, em Campos do Jordão (SP). A cidade fica na Serra da Mantiqueira e é um dos principais destinos de segunda residência do país. O projeto tem cerca de 25 mil m^2 de terreno, dos quais 80% são área verde preservada. O lazer inclui piscina aquecida, spa, saunas, academia, quadra de tênis e lago com deck.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

CRI Dirceu Borges, Santa Helena de Goiás – (GO)

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R$ 10.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI9N2**

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

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

- das obras concluídas
- das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Residencial Dirceu Borges é um loteamento residencial aberto da JVF Group em Santa Helena de Goiás (GO). O município é um polo regional do sudoeste goiano, marcado pela economia agroindustrial e PIB per capita acima da média do estado. O empreendimento ocupa cerca de 30 hectares e terá 743 lotes. Ele faz parte da linha “Jardim Urbano”, de lotes a preço acessível para uma região com pouca oferta de lotes regularizados.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

CRI Helbor, São Paulo – (SP)

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R$ 44.000.000,00**

Código ISIN: **BRPVSCCRI933**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Alienação Fiduciária de Quotas

10,11% do valor da emissão integralizado no CRI

10,11% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

- das obras concluídas
- das vendas concluídas

Sobre o Projeto

Operação com a Helbor S.A., incorporadora de capital aberto, fundada em 1977, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais, está presente em 10 estados brasileiros e no Distrito Federal. A operação possui como garantia: a alienação fiduciária de cotas de SPEs detidas pela Helbor, com relação de garantia de 197%.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

CRI Porto do Sol, Barra Velha – (SC) e Demais Cidades.

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão **R$ 80.000.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIE08**

Tipologia do CRI: **Diversos**

Garantias

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

18,75% do valor da emissão integralizado no CRI

18,75% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

- das obras concluídas
- das vendas concluídas

Sobre o Projeto

A operação Porto do Sol consiste em um CRI com alguns empreendimentos, em diversas localizações com concentração em Santa Catarina. A maior exposição individual é o empreendimento Porto do Sol, em Barra Velha (SC), município do litoral norte catarinense que registrou crescimento populacional de 103% entre os Censos de 2010 e 2022, segundo o IBGE.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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.

ALOCAÇÕES REALIZADAS

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.

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 (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.

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

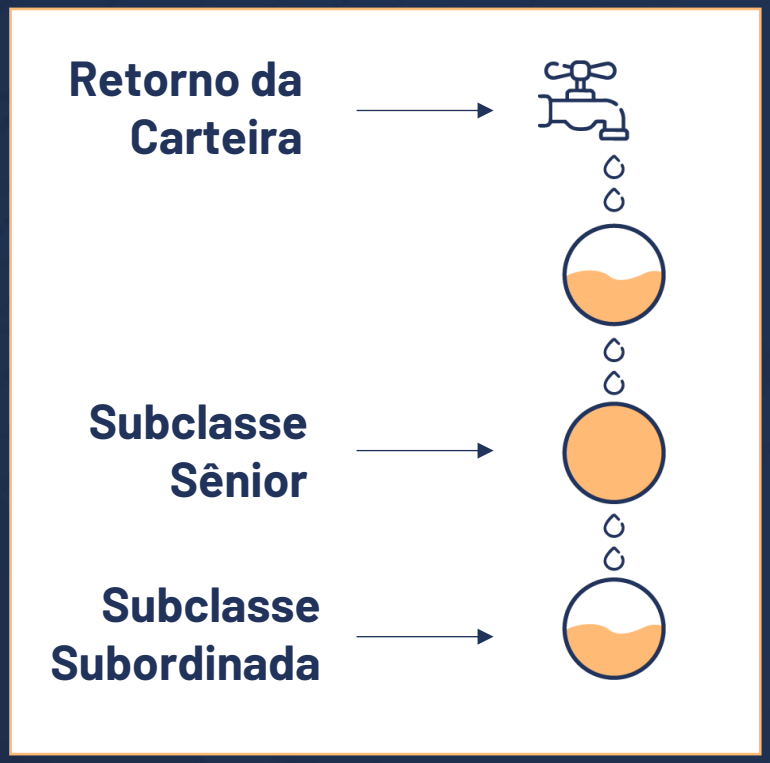
A SPE LPRE II (V) é composta pelos empreendimentos Recanto dos Ipês e Jardim Panorâmico, localizados, respectivamente, em Medianeira (PR) e Formosa (GO). As duas cidades estão inseridas em regiões de relevância econômica. Medianeira, especificamente, possui estrutura econômica consolidada pelo agronegócio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

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, 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.





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.

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

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 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos