

Life Capital

Partners 

LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Abril/2026

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*: **R\$ 322.644.051,54**

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 105,80**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,76**COTA SÊNIOR¹: **IPCA+9,50%a.a**RENTABILIDADE DO MÊS: **1,43%**

DISTRIBUIÇÕES:

DIVULGAÇÃO - ATÉ 9º DIA ÚTIL DO MÊS SUBSEQUENTE
PAGAMENTO - ATÉ 10º DIA ÚTIL DO MÊS SUBSEQUENTE¹Subclasse Sênior com estrutura de remuneração referenciada ao IPCA acrescido de spread, conforme previsto nos documentos do fundo, sem caracterizar garantia ou promessa de rentabilidade.

Data base: 30/04/2026

OBJETIVO DO FUNDO

Investimento imobiliário com objetivo de buscar geração de renda real 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:

59.196.234/0001-07

GESTOR:

LCP Gestora de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR:XP Investimentos Corretora de Câmbio,
Títulos e Valores Mobiliários S.A**TIPO:**

Condomínio Fechado

INÍCIO DO FUNDO:

01/04/2025

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:

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*(desde o início do fundo):
R\$ 315.247.789,74

*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

7.982

Comentário do Gestor

Em abril, o LCP Renda+ distribuiu R\$ 0,76 por cota, valor referente ao resultado apurado no mês, com base na estrutura de remuneração da carteira, ajustada de forma proporcional aos dias úteis do período, que totalizaram 20 dias úteis.

A rentabilidade total no período foi de 1,43%, decorrente da combinação entre a variação positiva do IPCA de fevereiro, utilizado como referência em M-2, que apresentou alta de 0,70%, e o rendimento pago aos investidores.

No contexto das operações do fundo, destaca-se o CRI Vanvera. Em abril, foram 4 novas vendas e apenas 1 distrato. Com obras finalizadas, carteira performada (mais de 90% das unidades comercializadas) e histórico de renovação de contratos, a operação apresenta indicadores sólidos, com elevada razão de garantia, que no mês de apuração superou 250%.

A gestão segue conduzindo o portfólio em conformidade com as diretrizes da política de investimento do fundo.

Indicadores

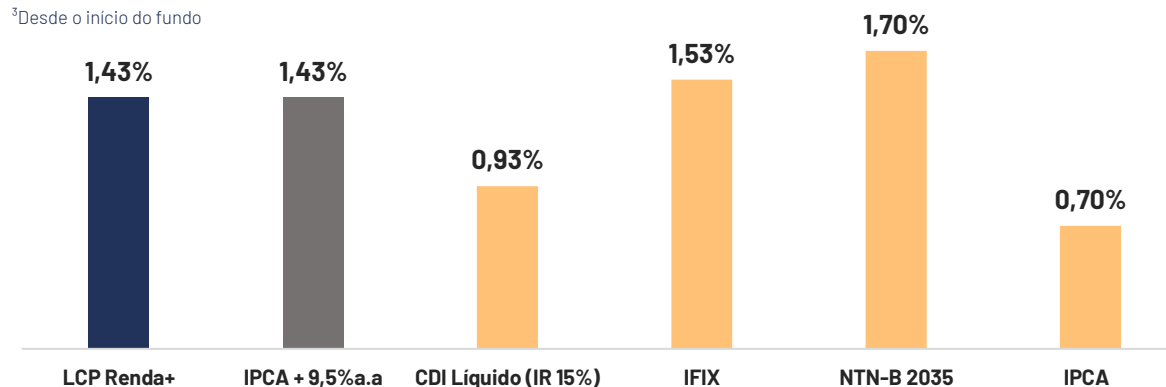
Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início ³
LCP Renda + (Cota Sênior - Fil Master)	1,43%	3,47%	6,58%	15,12%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior - Fil Master)	1,43%	3,47%	6,58%	15,12%
CDI Líquido ¹	0,93%	2,83%	5,86%	13,57%
IFIX	1,53%	1,79%	9,36%	18,62%
NTN-B 2035	1,70%	3,60%	6,91%	13,96%
IPCA	0,70% ²	2,27%	3,13%	4,84%

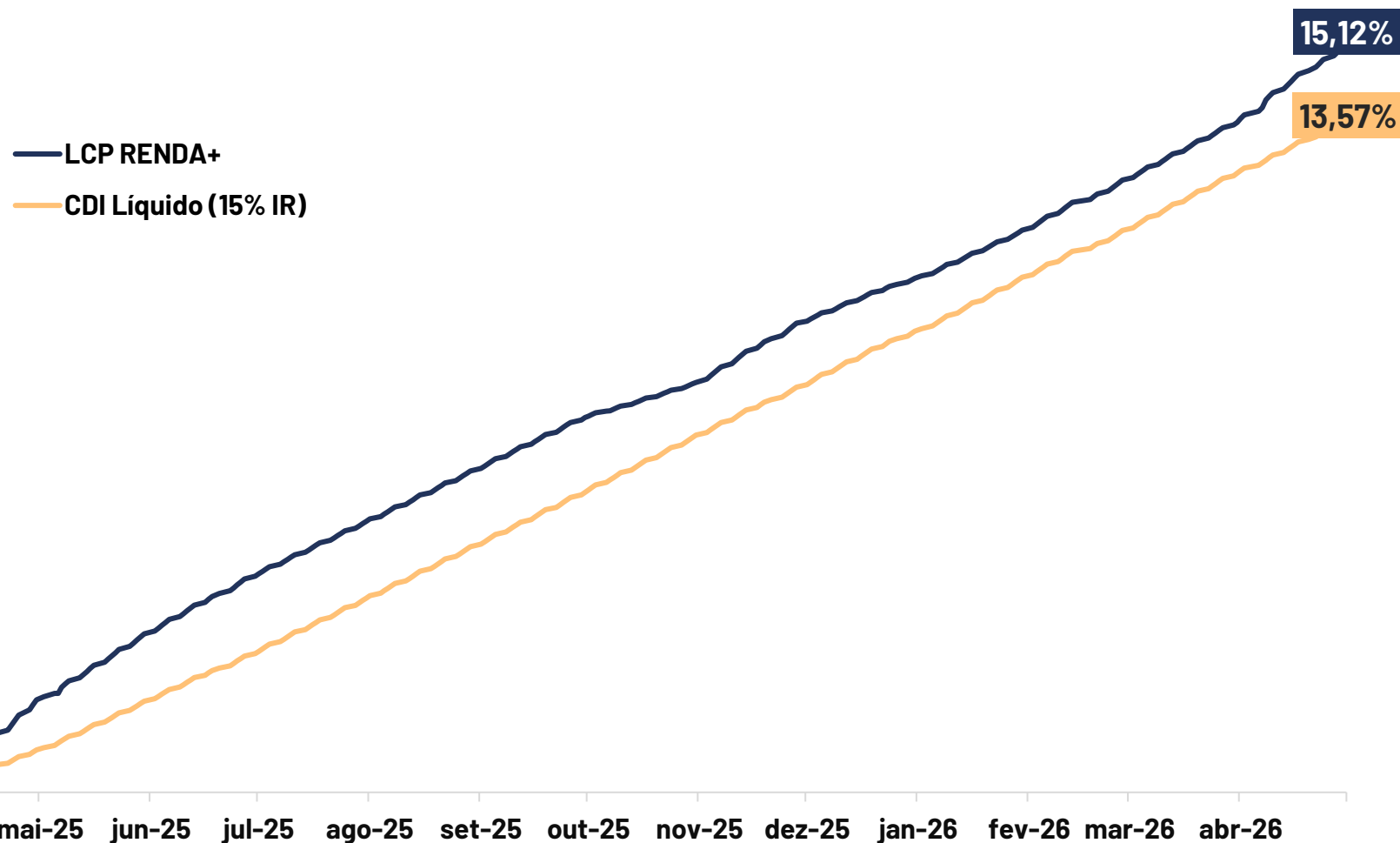
¹Considerando IR de 15%.

²Considerando IPCA M-2 (Fevereiro/26).

³Desde o início do fundo



Rentabilidade Histórica (Cota + distribuições)



111,37%
do CDI Líquido (IR 15%)

**NTN-B 2035 Yield to Maturity
Médio
(Desde o Início):**

7,48

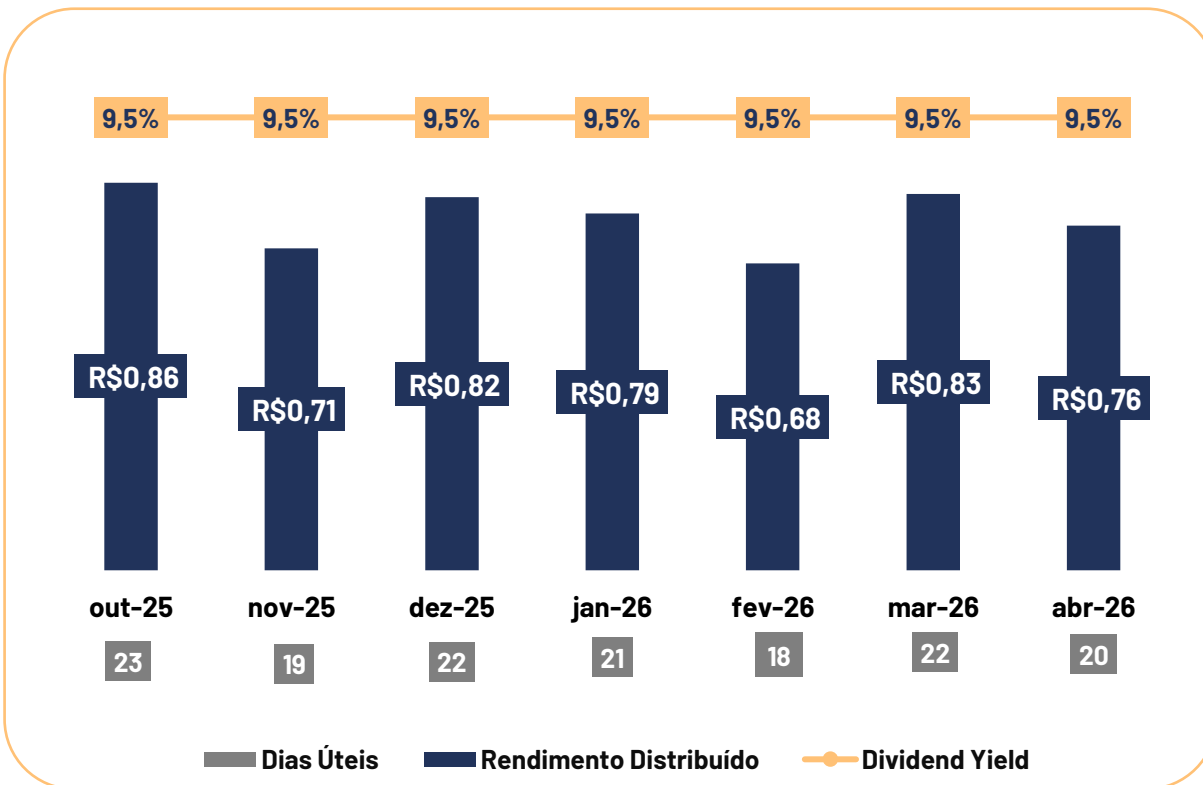
**IPCA + 9,5% vs NTN-B 2035
(Spread médio desde o Início):**

202

Distribuição no Período (Cupom de 9,50% equivalente a D.U)

A distribuição realizada pelo fundo foi de R\$ 0,76 por cota, o que corresponde, ao valor proporcional à taxa-alvo de 9,50% referente ao período de dias úteis em Abril/26.

Vale destacar que a distribuição é calculada com base no número de dias úteis do período, o que pode gerar variações mês a mês. Feriados, por exemplo, impactam nesta correção.



CRI Poehma

No mês de abril, o empreendimento Poehma registrou 7 vendas e 1 distrato, totalizando 6 vendas líquidas. As unidades comercializadas foram negociadas ao preço médio de R\$ 1.626/m².

CRI Vanvera

Em abril, foram registradas 4 novas vendas e apenas 1 distrato na carteira. Em razão dos distratos formalizados no último trimestre de 2025 e das quitações antecipadas ocorridas no período, o estoque do empreendimento aumentou em 6 unidades, mesmo com vendas líquidas positivas. O empreendimento, que já está com as obras 100% finalizadas, possui uma carteira performada, com mais de 90% das unidades comercializadas. Além disso, a operação registrou razão de garantia superior a 250%.

CRI Fazenda Bayer

A obra segue com as frentes de infraestrutura encaminhadas e o foco atual concentrado na finalização das áreas de lazer e dos serviços urbanos remanescentes.

No período, destacam-se o avanço expressivo do paisagismo, a evolução das edificações da área de lazer, a instalação dos equipamentos das piscinas externa e infantil e a continuidade da execução da iluminação pública. A obra mantém indicadores de qualidade e segurança dentro dos critérios estabelecidos para a etapa atual.

Para os próximos meses, estão previstas a conclusão do paisagismo, a execução integral da sinalização viária e o encerramento das frentes de muros, cercamentos e edificações de lazer.

CRI Amaralina

O empreendimento segue em fase de acabamentos, com múltiplas frentes em execução simultânea em todas as casas e nas áreas comuns.

Para os próximos meses, está prevista a conclusão das frentes de estrutura e alvenaria remanescentes, intensificação dos acabamentos e avanço da instalação das esquadrias, consolidando a convergência do empreendimento para a janela de entrega prevista.

CRI ABecker III – Guimbala

O loteamento registrou avanços expressivos em abril, com destaque para a conclusão das redes de drenagem e esgoto.

No período, houve substituição do agente de medição. Com a adoção de nova metodologia, ocorreu uma recalibração pontual no indicador acumulado de obras, sem refletir redução do trabalho efetivamente executado em campo. Para os próximos meses, estão previstas a finalização da rede de água e o avanço da pavimentação nas ruas remanescentes.

CRI Vectra

No mês de abril, o CRI Vectra registrou 8 vendas e 5 distratos. Os distratos referem-se a unidades comercializadas entre 2020 e 2024, a preços inferiores aos atualmente praticados pelo empreendimento.

Com o retorno dessas unidades ao estoque, a gestão poderá conduzir sua comercialização em linha com os valores vigentes. A operação encerrou o período com indicadores de cobertura compatíveis com sua estrutura de crédito, incluindo RGSD suportado pelo estoque remanescente.

CRI Innovar

Em abril, foram registradas 15 vendas e 3 distratos, totalizando 12 vendas líquidas.

As obras do Rancho LM seguem em sua fase final de implantação, com a infraestrutura urbana, as áreas de lazer e os equipamentos comunitários em estágio avançado de conclusão. Para os próximos meses, está prevista a conclusão dos serviços remanescentes de infraestrutura complementar e dos sistemas de segurança eletrônica, consolidando o encerramento do empreendimento, conforme cronograma a ser formalizado pela construtora.

No empreendimento Morada das Missões foram concluídas a pavimentação da última via remanescente, a execução das tampas das caixas de esgoto, e a instalação da sinalização viária com placas de trânsito, ruas e identificação de lotes. Para os próximos meses, está prevista a retomada das frentes remanescentes do loteamento, sistemas complementares de infraestrutura, paisagismo, passeio público e praça, consolidando o encerramento do empreendimento conforme cronograma a ser formalizado.

CRI THL

Em abril, o CRI THL registrou 1 venda e 1 distrato. O empreendimento apresenta elevado percentual de unidades comercializadas, sendo os distratos registrados no período referentes à substituição de contratos inadimplentes. Os indicadores de cobertura da operação seguem dentro dos parâmetros monitorados pela gestão.

CRI ABecker IV – Duvoisin

No mês de abril, o empreendimento Duvoisin realizou 13 vendas e 2 distratos totalizando 11 vendas líquidas. No período, o preço médio praticado de R\$ 413/m², com unidades em posições específicas sendo negociadas a R\$ 457/m².

O loteamento avança em sua fase de infraestrutura, com abril marcando a transição efetiva para a etapa de pavimentação.

A rede de esgoto chegou à conclusão prática, aguardando apenas testes finais, e a rede de água registrou avanço relevante. O mês superou a meta prevista, contribuindo para a redução do desvio acumulado em relação ao cronograma reprojeto. Para os próximos meses, estão previstas a ampliação das frentes de pavimentação nas ruas remanescentes, a finalização das redes de água e esgoto e a continuidade da aplicação de paver nas ruas da primeira fase do empreendimento.

CRI ABecker I

Em abril, não foram registradas vendas ou distratos. O CRI apresenta 12 unidades remanescentes em estoque.

CRI ABecker II

No mês de abril, foram registrados 3 distratos na operação. Desses, 2 referem-se ao empreendimento Villa Dona Francisca, que apresentou evolução dos preços de comercialização ao longo dos últimos anos. Com o retorno dessas unidades ao estoque, a gestão poderá conduzir sua comercialização em linha com os valores atualmente praticados no empreendimento.

CRI QSJRN

No mês de abril, o empreendimento não registrou vendas. A equipe comercial segue conduzindo negociações para unidades com valores de m² superiores à média histórica do empreendimento.

No avanço físico, as atividades permaneceram concentradas nas frentes de infraestrutura urbana e nos equipamentos de lazer. No período, destacam-se a evolução dos acabamentos da Capela, incluindo paisagismo da fachada principal, revestimento das paredes internas, instalação de iluminação no forro e impermeabilização da laje de cobertura.

Também houve avanço nos acabamentos do Clube Esporte, com a finalização das divisórias de vidro do coworking, da sala de quadros elétricos, dos vestiários, do gradil e da estrutura metálica do campo society. Adicionalmente, prosseguiu a pavimentação em paver das alamedas internas e a execução da estrutura do Clube Social.

Em paralelo, foi iniciada a elevação do muro da Marina, compondo as etapas finais previstas para o empreendimento.

CRI Monte Lazuli

Em Abril, com o empreendimento já entregue, não houve vendas ou distratos.

O saldo devedor da operação ao final do período é de R\$ 1.120.763,98, com previsão de encerramento conforme o fluxo contratual da operação.

CRI Enseada

O empreendimento segue em fase avançada de acabamentos, mantendo evolução nas três torres e nas áreas comuns, com avanço acima do cronograma previsto e prazo de entrega dentro do esperado, até a conclusão.

No período, destacam-se a conclusão da pintura externa, a instalação dos elevadores dos Blocos B e C, a execução de bancadas, louças e esquadrias nas unidades, a montagem de mobiliário das unidades modelo do Bloco C, o avanço do revestimento de fachada e o teste de impermeabilização da piscina externa. Em paralelo, as áreas comuns avançam com a execução do meio-fio da via de acesso, a infraestrutura elétrica enterrada de iluminação e a montagem do alambrado da quadra poliesportiva.

CRI ABecker V – Kasulke

O empreendimento segue com a terraplanagem avançando em múltiplas frentes simultâneas.

No período, foram executados serviços de corte e aterro nas principais vias da fase 1.

O desempenho físico segue acima do planejado, mantendo folga positiva em relação ao cronograma previsto.

Para o próximo período, está prevista a conclusão da abertura das ruas da fase 1 e o início das redes de drenagem e esgoto.

DRE Caixa	fev/26	mar/26	abr/26	Desde o Início
Total de Receitas	3.962.761,32	3.857.494,84	4.431.965,78	49.053.328,38
Operações de True Sales	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
CRI	3.626.611,04	3.416.506,97	4.023.846,18	39.631.905,43
Juros Pagos	3.089.544,47	2.865.423,24	3.002.172,37	33.812.526,02
Correção Monetária	537.066,57	551.083,73	1.021.673,81	5.819.379,41
Outros	-	-	-	-
Caixa¹	336.150,28	440.987,87	408.119,60	9.421.422,95
Total de Despesas	(576.747,65)	(465.447,47)	(823.418,75)	(7.032.410,54)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(523.220,58)	(452.388,36)	(636.608,18)	(6.185.127,84)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(53.527,07)	(13.059,11)	(186.810,57)	(847.282,70)
Custo de Emissão	-	-	-	(16.320.588,56)
Resultado Caixa	3.386.013,67	3.392.047,37	3.608.547,03	42.020.917,84
Distribuições	3.386.013,30	3.647.919,20	3.541.700,85	41.718.369,25
Subclasse A	2.065.083,84	2.532.493,92	2.320.081,74	30.709.552,35
Subclasse B	1.320.929,46	1.115.425,28	1.221.619,11	11.008.816,90
Reserva de Lucros	491.574,24	235.702,41	302.548,59	-
Informações Adicionais	fev-26	mar-26	abr-26	-
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,68	0,83	0,76	0,77
Distribuição por cota (Subclasse B)	1,08	0,91	1,00	0,69
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	423.687.111,59	424.824.788,00	425.914.198,59	-

¹Resultado proveniente de zeragem de caixa.

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%	6,7%	68,6%	72,8%	137,4%	4,20	ago-30
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	0,2%	73,3%	6,4%	1552,9%	0,58	jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,0%	97,3%	51,2%	195,4%	2,50	jul-34
THL 3 e 4	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	13,0%	0,9%	97,3%	51,2%	195,4%	2,50	jul-34
ENSEADA	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	12,0%	1,7%	75,9%	32,9%	303,6%	0,62	mar-30
ENSEADA 2	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	14,0%	2,2%	75,9%	32,9%	303,6%	0,62	mar-30
ABECKER	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,7%	98,1%	79,0%	126,6%	4,44	out-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	4,1%	97,4%	80,4%	124,3%	3,74	out-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,0%	40,5%	53,9%	185,4%	3,96	set-34
ABECKER 3 - GUIMBALA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	2,9%	--	29,9%	334,3%	6,46	abr-45
VECTRA	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	12,0%	5,4%	71,1%	35,6%	281,0%	3,66	mai-32
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	5,4%	64,8%	66,1%	151,2%	2,00	out-29
ABECKER 4 - DUVOISIN	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	6,6%	13,8%	40,8%	245,3%	5,05	abr-45
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	3,4%	93,4%	36,5%	273,9%	3,28	nov-34
ABECKER 5 - KASULKE	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	5,4%	--	26,2%	381,1%	7,50	abr-50
Amaralina	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	1,9%	76,5%	14,6%	682,9%	1,76	jul-35
Innovar	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	13,0%	6,8%	64,9%	54,2%	184,5%	5,78	ago-35
TRUE SALE 1	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	5,8%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 2	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	7,4%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 3	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	8,0%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 4	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	6,7%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
CAIXA						11,9%					
CDI				CDI		11,9%					
TOTAL				n.a	n.a	100,0%	n.a	40,6%	246,1%	4,13	n.a

Razão de Subordinação

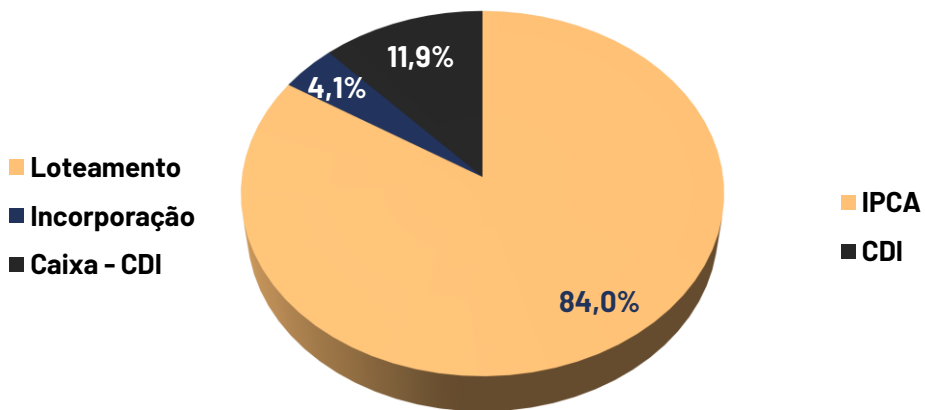
Nível de subordinação do LCP Renda +, representado pela razão entre o patrimônio das cotas subordinadas e o patrimônio total do fundo. Quanto maior esse percentual, maior é o "colchão" de proteção oferecido pela estrutura aos cotistas seniores.



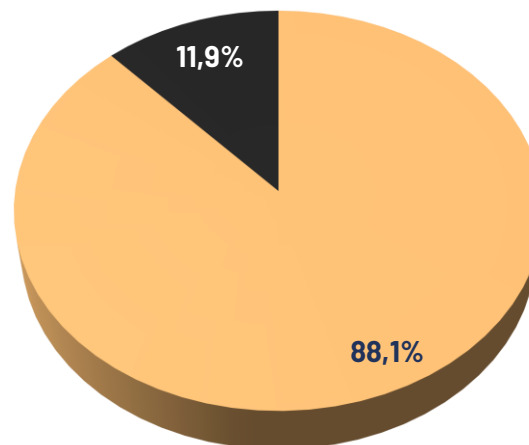
¹A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo.

Distribuição do Portfólio

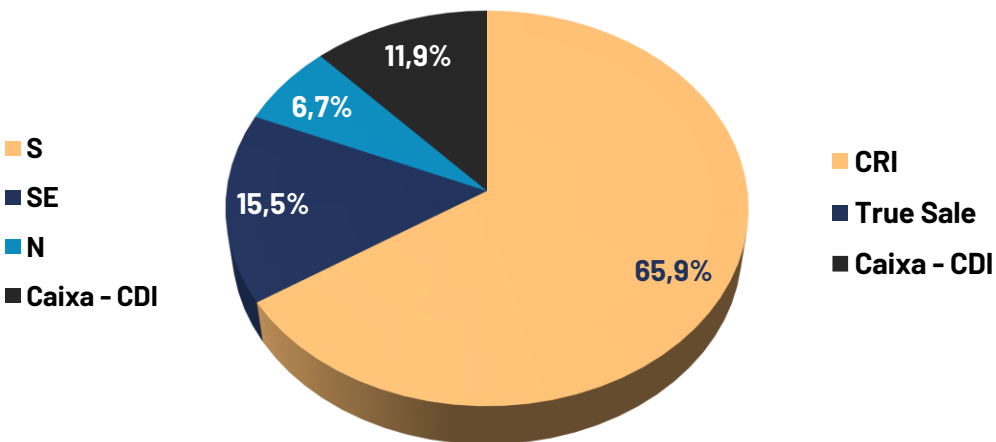
Exposição por tipo de empreendimento



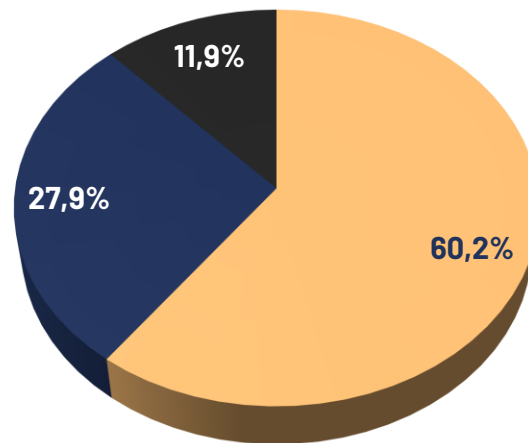
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

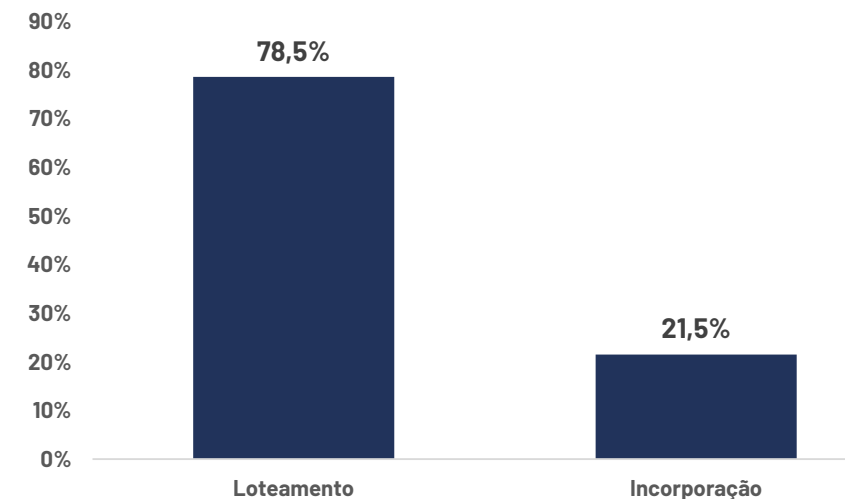
40,63%

VGW TOTAL CRIs¹

672.640.600,71

¹Considerando recebíveis (elegíveis e inelegíveis) e Estoque ponderados pela participação do fundo em cada operação

VGW Estoque em Desenvolvimento





CRI QJSRN, Manaus - AM

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

Segmento: **Loteamento**

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

*A taxa atual da operação é CDI +12%a.a até a conclusão das obras, onde passará a ser IPCA+18%a.a, tendo em vista a proximidade da conclusão, comunicamos a taxa pós-obras.

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 113.580.000,00***

*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\$ 113,5 milhões.

Código ISIN: **BRHBSCCRIC82z**

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

102,28% do valor da emissão integralizado no CRI

24,92% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

89,08% das obras concluídas

68,56% 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 m² 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.



CRI Monte Lazuli, Matinhos - PR

Link site do projeto: <https://www.montelazuli.com/>

Segmento: **Incorporação Vertical**

Taxa: **IPCA + 13,9% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 15.000.000,00**

Código ISIN: **BRTSSACRI3T5**

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

73,33% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Monte Lazuli é uma incorporação vertical desenvolvida em Matinhos, Paraná, no Balneário Caiobá, localizada a uma quadra da Praia Brava. A região passou por intervenções urbanas na orla, que influenciaram a dinâmica imobiliária local. Os apartamentos possuem metragem entre 81 e 222 m². O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra, que já conta com praticamente toda a estrutura concluída. A operação contempla mecanismos de garantia, cujos indicadores são monitorados pela gestão. A gestão entende que o posicionamento de preço é um dos fatores que podem influenciar a dinâmica comercial do empreendimento, sem garantia de desempenho.

URBANIZADORA &
INCORPORADORA**CRI THL, Guaratinguetá - SP**Link site do projeto: <https://thlincorporadora.com.br/>Segmento: **Loteamento**Taxa: **IPCA + 12,9% a.a / IPCA + 13% a.a**Frequência de pagamento: **Mensal**Valor da Emissão: **R\$ 16.100.000,00**Código ISIN: **BRCASCCRI448**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

99,38% do valor da emissão integralizado no CRI**99,38%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI**100,00%** das obras concluídas**97,30%** das vendas concluídas**Sobre o Projeto**

A THL Incorporadora, com histórico de atuação no setor imobiliário, foi responsável pela regularização e execução do Residencial Primori, localizado no município de Guaratinguetá no estado de São Paulo. O empreendimento é composto por 713 lotes, distribuídos em uma área de aproximadamente 350.000 m². O projeto contempla áreas de lazer, ciclovias, áreas verdes e a implantação de uma unidade básica de saúde (UBS). O empreendimento apresenta elevado percentual de unidades comercializadas até a data-base do relatório, e o CRI foi estruturado com a finalidade de financiar a etapa final da obra, utilizando como lastro a carteira elegível da operação. Considerando exclusivamente a carteira elegível, a operação apresentou índice de cobertura superior a 125%. Adicionalmente, a estrutura de garantias contempla os lotes em estoque e receitas provenientes de contratos inadimplentes, que poderão ser regularizados ou distratados conforme a evolução operacional da carteira.



CRI Enseada, Ubatuba - SP

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

Segmento: **Incorporação Vertical**

Taxa: **IPCA + 12% a.a / 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 de Imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

74,02% do valor da emissão integralizado no CRI

62,25% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

86,51% das obras concluídas

75,95% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O projeto Enseada Palms, é uma incorporação vertical desenvolvida em Ubatuba, litoral de São Paulo. O mercado imobiliário da região tem apresentado aumento de demanda nos últimos anos, especialmente em áreas próximas ao litoral. A oferta de novos lançamentos imobiliários é impactada por restrições ambientais, o que influencia a dinâmica de oferta e demanda na região. O empreendimento é composto por três torres, com apartamentos de 80 a 220m², com um clube integrado e saída direta para a praia de Enseada, que explica o nome do projeto.



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

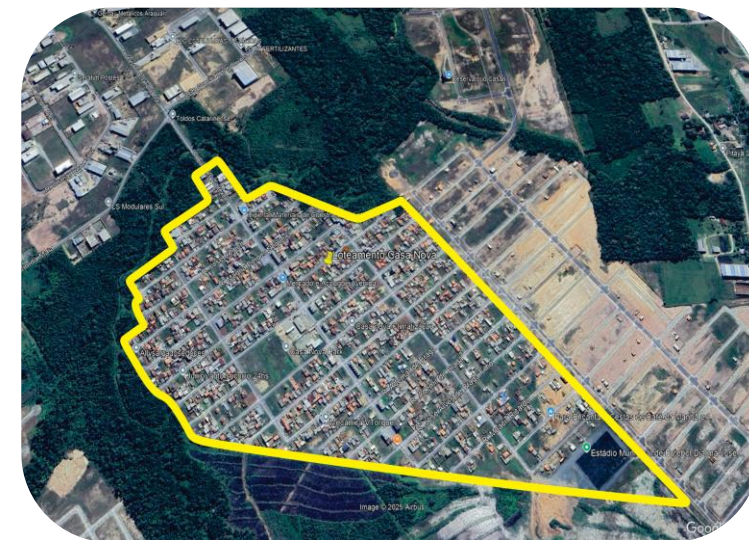
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

6,67% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

98,30% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI ABecker é composto por quatro loteamentos localizados em três cidades diferentes: Jardim Giovana em São Francisco do Sul/SC, Bella Vista II e Casa Nova em Araquari/SC, e Água Azul em Dom Aquino/MT. Com o objetivo de explorar cidades estratégicas, próximas a grandes centros produtivos no segmento industrial e do agronegócio, foi estruturada uma antecipação da carteira de recebíveis gerada através das vendas, visando mitigar risco comercial. Como as obras estão concluídas, a operação não apresenta risco de execução relacionado à fase construtiva, permanecendo sujeita aos demais riscos inerentes à operação. As carteiras apresentaram, historicamente, níveis de inadimplência reduzidos, conforme dados operacionais disponíveis.

**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 de Imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

88,26% do valor da emissão integralizado no CRI**60,58%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI**100,00%** das obras concluídas**97,44%** das vendas concluídas**Sobre o Projeto**

A operação CRI ABecker II foi estruturada em paralelo com o CRI ABecker I e, diferente do primeiro, contempla operações já performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 80%. Os recebíveis estão divididos em cinco empreendimentos distintos, com histórico de inadimplência em níveis reduzidos. As regiões exploradas foram São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina, localizadas a menos de uma hora de Joinville, município com relevante presença industrial, com empresas como Tigre e Tupy.



CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras - PR

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 29.000.000,00**

Código ISIN: **BRTSSACRI448**

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

58,62% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

96,93% das obras concluídas

40,54% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento de Fazenda Bayer é um loteamento em condomínio fechado em Quatro Barras, Paraná, na região metropolitana de Curitiba, às margens da represa do Iraí, e próximo ao Parque Estadual do Pico Paraná. O empreendimento possui características de lazer e localização descritas pelo desenvolvedor. O projeto contará com 252 lotes residenciais, com áreas privativas que variam de 2.000 a 4.000 m². O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra e conta com garantia imobiliária adicional, compondo a razão de garantia da operação. O empreendimento está situado em área em processo de desenvolvimento imobiliário, o que pode influenciar a dinâmica de preços na região.

**CRI ABecker III Guimbala, 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\$ 22.803.000,00**Código ISIN: **BRHBSCCRICM6**Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra****Garantias**

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

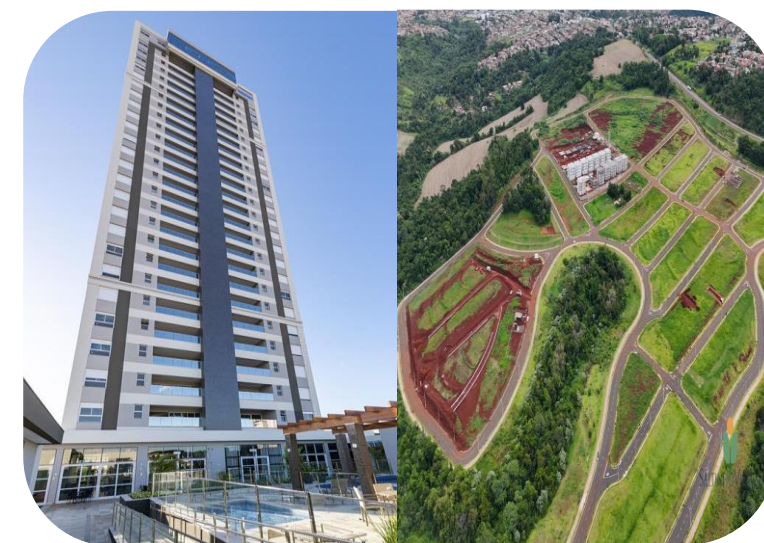
52,62% do valor da emissão integralizado no CRI**52,62%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI**49,65%** das obras concluídas¹**--** das vendas concluídas**Sobre o Projeto**

O empreendimento Guimbala, localizado em Araquari/SC, contou com um CRI estruturado para antecipar recebíveis de vendas futuras, com objetivo de viabilizar a execução da obra. O projeto contempla unidades com metragens a partir de 160 m², conforme especificações do empreendimento.

¹ A diferença em relação ao período anterior se dá pela substituição do agente de medição. A adoção de nova metodologia gerou uma recalibração pontual nos indicadores acumulados, sem refletir redução do trabalho efetivamente executado em campo.

**CRI Vectra, Londrina - PR**Link site do projeto: <https://www.vectraconstrutora.com.br/>Segmento: **Loteamento**Taxa: **IPCA + 12% a.a.**Frequência de pagamento: **Mensal**Valor da Emissão: **R\$ 60.000.000,00**Código ISIN: **BRIMWLCRICC5**Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra /
Antecipação de carteira****Garantias**

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI**73,30%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI**100,00%** das obras concluídas**71,11%** das vendas concluídas¹**Sobre o Projeto**

O CRI Vectra é composto pela incorporação Sky Residence (Cambé-PR), cuja obra está finalizada e as vendas encontram-se em fase de conclusão, e pelo projeto de Reserva do Saltinho (Londrina - PR), loteamento aberto localizado na Zona Sul da cidade de Londrina, no norte do estado do Paraná. O empreendimento é voltado ao público residencial das regiões Sul e Oeste, com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias. Em 2024 foi lançado o Saltinho Village, condomínio fechado que contempla infraestrutura de lazer e segurança, direcionada a segmento residencial específico, conforme informações do desenvolvedor. A Vectra possui mais de 25 anos de atuação em incorporações e loteamentos na região de Londrina e no estado do Paraná, com foco em empreendimentos voltados aos segmentos de média e alta renda.

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



CRI Poehma, Gramado - RS

Link site do projeto: <https://www.poehma.com.br/>

Segmento: **Multipropriedade**

Taxa: **IPCA + 17% a.a.**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 38.985.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIA01**

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

96,01% do valor da emissão integralizado no CRI

77,57% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

64,77% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Empreendimento representa o primeiro investimento do Fundo no Estado do Rio Grande do Sul e está localizado em Gramado, em frente ao Lago Negro. O Ativo contempla itens de infraestrutura e lazer conforme descritos pelo desenvolvedor.

**CRI ABecker IV Duvoisin, 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\$ 27.500.000,00**Código ISIN: **BRHBSCCRICN4**Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra****Garantias**

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

98,18% do valor da emissão integralizado no CRI**98,18%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI**51,76%** das obras concluídas**13,79%** das vendas concluídas**Sobre o Projeto**

O empreendimento Duvoisin está localizado em Garuva/SC, município estratégico no centro do crescimento logístico do estado de Santa Catarina. O projeto conta com um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) estruturado para antecipar os recebíveis provenientes das vendas. Essa estrutura financeira tem como objetivo viabilizar a execução da segunda fase do condomínio, que já apresentou sólido desempenho comercial na primeira etapa. As garantias do CRI incluem aproximadamente 305 lotes, com VGV estimado em R\$ 49 milhões. A estrutura do CRI foi desenhada para viabilizar a continuidade das obras, conforme os termos da operação.

VANVERA**CRI Vanvera, Ariquemes - RO**Link site do projeto: <https://www.vanvera.com.br/>Segmento: **Loteamento**Taxa: **IPCA + 12,15% a.a**Frequência de pagamento: **Mensal**Valor da Emissão: **R\$ 80.425.000,00**Código ISIN: **BRTSSACRI182**Tipologia do CRI: **Antecipação de carteira****Garantias**

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

58,44% do valor da emissão integralizado no CRI**40,04%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI**100,00%** das obras concluídas**93,57%** das vendas concluídas**Sobre o Projeto**

O empreendimento é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de Fevereiro, ambos localizados no município de Ariquemes, terceira cidade mais populosa do estado de Rondônia. Trata-se de projeto com obras concluídas e histórico consistente de recebíveis, o que reduz incertezas operacionais. A operação foi incluída no portfólio com o objetivo de contribuir para a diversificação da carteira, conforme estratégia do Fundo.

**CRI ABecker V Kasulke, 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\$ 63.199.000,00**Código ISIN: **BRHBSCCRIC02**Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra****Garantias**

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

34,75% do valor da emissão integralizado no CRI**34,75%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI**2,42%** das obras concluídas**--** das vendas concluídas**Sobre o Projeto**

O empreendimento possui 1.823 lotes e um VGV superior a R\$ 167 milhões, sendo um dos projetos pioneiros na região de Araquari. Com lotes a partir de 161 m² (7 x 23 m), está inserido em área com vocação para expansão urbana, conforme informações do desenvolvedor.

**CRI Amaralina, São Manuel – (SP), Cândido Mota – (SP), Ribeirão Claro – (PR)**Link site do projeto: <https://grupoamaralina.com.br/>Segmento: **Loteamento / Incorporação****Horizontal**Taxa: **IPCA + 15,65% a.a**Frequência de pagamento: **Mensal**Valor da Emissão: **R\$ 43.000.000,00**Código ISIN: **BRREICCRIOW3**Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra****Garantias**

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

46,51% do valor da emissão integralizado no CRI**20,93%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI**80,05%** das obras concluídas**76,51%** das vendas concluídas**Sobre o Projeto**

A operação é composta por três empreendimentos: dois loteamentos já concluídos, Villa Oitis e Villa Alpínia, ambos 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. Este último prevê infraestrutura com píer privativo, piscina e quadras esportivas.

A operação conta com lastro nos dois loteamentos já concluídos, sem depender exclusivamente do desempenho comercial da incorporação em fase de obras.



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

69,61% do valor da emissão integralizado no CRI

58,47% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

88,05% das obras concluídas

64,87% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

Em linha com a tese da gestora de atuação na região Sul, foi estruturado e integralizado o CRI Innovar, destinado a financiar empreendimentos no Rio Grande do Sul. A Innovar atua há cerca de 18 anos no estado, com histórico de múltiplos projetos entregues em diferentes cidades.

O CRI contempla empreendimentos nas cidades de Sarandi, Santo Ângelo, Passo Fundo e Rio Grande, com a maior parte das obras concluídas e dois projetos com previsão de término no primeiro semestre de 2026. A estrutura foi desenhada para atuar como antecipação de carteira das unidades vendidas, com flexibilidade para novas integralizações conforme o avanço das vendas remanescentes.

SPE Boulevard Premium I, Fazenda Rio Grande – PR

Segmento: **Loteamento**

VGV Estimado: **R\$ 30.573.630,00**

Número de Lotes: **58**

Área: **20.382,42 m²**

Valor de Aquisição: **R\$24.051.255,60**

Sobre o Projeto

A SPE é composta pela primeira fase do empreendimento Boulevard Premium, localizado no município de Fazenda Rio Grande, parte da região metropolitana de Curitiba. Fazenda Rio Grande tem apresentado crescimento relevante no estado e foi o município que demonstrou maior avanço econômico na região metropolitana de Curitiba, segundo o Ipardes (2023)¹. O projeto contará com salão de festas e quadra poliesportiva. Os lotes estão inseridos em área com presença de vegetação, ainda que situada em perímetro urbano. O empreendimento possui características de localização e infraestrutura descritas pelo desenvolvedor.

¹- Link da matéria
<https://www.ipardes.pr.gov.br/Pagina/PIB-dos-Municipios>

SPE Jardim Cristina / Refúgio dos Pássaros / Boulevard Premium II, Araquari – (SC) e Fazenda Rio Grande – (PR)

Segmento: **Loteamento**

GVV Estimado : **R\$72.779.530,50**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **120**

Valor de Aquisição: **R\$ 28.174.498,97**

Sobre o Projeto

A SPE é composta pela segunda fase do empreendimento de Boulevard Premium, em Fazenda Rio Grande – PR, além dos empreendimentos de Jardim Cristina e Refúgio dos Pássaros, ambos localizados em Araquari/SC e voltados ao segmento habitacional das classes C e D. A SPE possui 55 lotes de Boulevard Premium além de 31 lotes no Jardim Cristina e 34 lotes no Refúgio dos Pássaros. A região de Araquari apresenta características econômicas e demográficas que sustentam a demanda habitacional, sendo considerada como um dos polos industriais catarinenses, com a presença de empresas como BMW, TVH e Hyosung. Nesse contexto, a tese de investimento está direcionada à primeira residência, cuja dinâmica pode apresentar maior estabilidade relativa em determinados cenários.

**SPE Lebon / Jardim Cristina ,
Garuva e Araquari – (SC)**

Segmento: **Loteamento**

VGV Estimado : **R\$43.552.420,99**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **242**

Valor de Aquisição: **R\$ 27.804.575,80**

Sobre o Projeto

A SPE é composta pelos empreendimentos Lebon, em Garuva/SC, e Jardim Cristina, em Araquari/SC, ambos voltados para o segmento habitacional das classes C e D. A SPE detém 145 lotes no loteamento Lebon, localizado próximo a Joinville e a importantes eixos rodoviários da região. No loteamento Jardim Cristina, composto por 97 lotes, a região de Araquari possui presença relevante de atividades industriais, com investimentos em infraestrutura urbana.

SPE Gran Riva / Montes Claros / Refúgio dos Pássaros, Campo Mourão – (PR), Concórdia e Araquari – (SC)

Segmento: **Loteamento**

VGV Estimado : **R\$41.452.792,90**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **288**

Valor de Aquisição: **R\$ 26.465.462,82**

Sobre o Projeto

A SPE é formada pelos empreendimentos Gran Riva, em Campo Mourão/PR, Montes Claros, em Concórdia/SC, e Refúgio dos Pássaros, em Araquari/SC, todos direcionados ao mercado residencial das classes C e D, com atuação em municípios com atividade econômica regional relevante e mercado habitacional ativo. No empreendimento Gran Riva, localizado em Campo Mourão, cidade polo no centro-oeste paranaense com forte presença agroindustrial e educacional, a SPE detém 117 lotes. Em Concórdia/SC, cidade referência na agroindústria catarinense e com alto índice de desenvolvimento humano, o loteamento Montes Claros é composto por 29 lotes. Já no empreendimento Refúgio dos Pássaros, em Araquari/SC, a SPE possui 142 lotes, em uma região que continua atraindo investimentos logísticos e industriais.

Subordinação de 25% , além de proteção na remarcação de ativos

A cota sênior tem preferência no recebimento de dividendos e está estruturada para mitigar efeitos de remarcação* a mercado, observado o regramento de taxas e despesas aplicáveis a cada classe/subclasse, conforme regulamento.

*Exceção: em cenários de elevação relevante das taxas reais (por exemplo , NTN-B com taxa real superior ao patamar indicado), podem ocorrer impactos econômicos e/ou contábeis conforme critérios aplicáveis.

IPCA Acruado na cota

O valor patrimonial do fundo vai crescendo gradualmente (exceto em deflações do índice) à medida que $IPCA+9,50\%a.a$ é acruado na cota.

Para que os $9,50\%a.a$ sejam constantes, o valor nominal distribuído mensalmente é reajustado pela inflação.

Prazo Determinado

O fundo tem prazo de duração de 5 anos, prorrogáveis por mais 2 anos, para devolução do capital investido em sua totalidade, bem como o valor corrigido referente ao IPCA acumulado na cota patrimonial, sujeita aos riscos e condições de mercado.

Funcionamento similar ao da NTN-B

Estrutura de remuneração indexada ao IPCA acrescido de spread, conforme previsto nos documentos da operação, sem caracterizar promessa ou garantia de rentabilidade. A estrutura contempla o pagamento de cupons mensais (rendimentos), isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, bem como a apropriação do IPCA à cota patrimonial (accrual).

Estrutura de proteção por subordinação

Por conta da estrutura de subordinação, a cota sênior é envolvida em um “colchão de proteção”, sendo preservada pela cota subordinada.

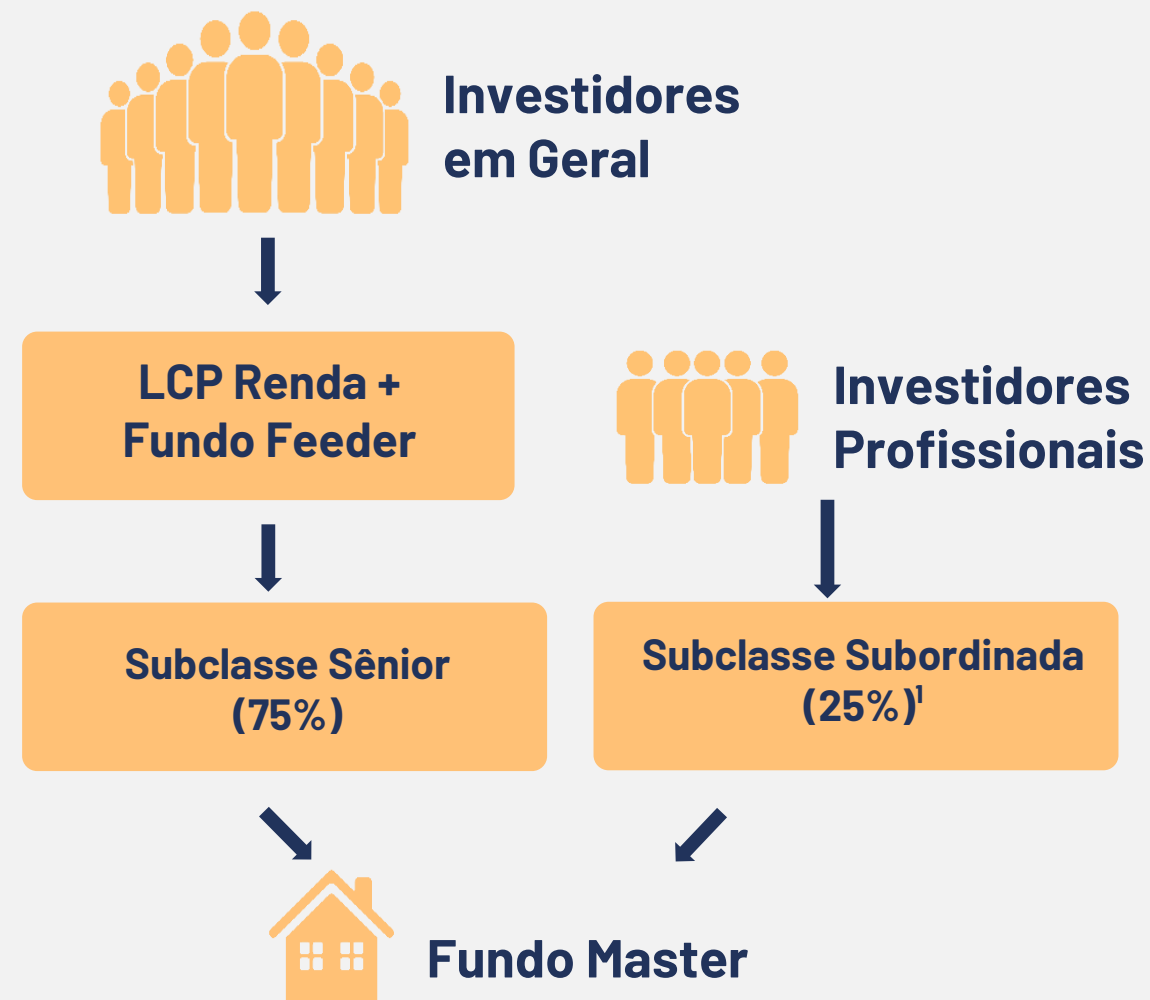
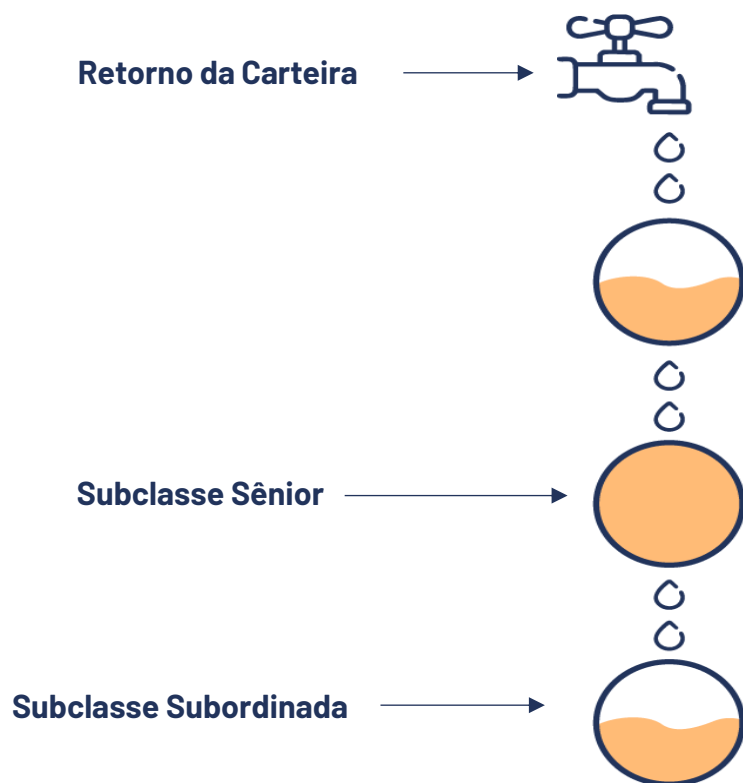
Amortização da cota sênior

A cota sênior também possui preferência para a devolução de capital, devendo ser amortizada em sua totalidade para posteriormente o capital ser devolvido às cotas subordinadas.

Revisitando a estrutura do fundo

A estrutura ilustra o Fundo Feeder e o Fundo Master. O LCP Renda + Feeder é o veículo de investimento que aplica, de forma exclusiva, por meio da Subclasse Sênior, no Fundo Master (LCP Renda + Master), que detém diretamente os ativos investidos.

A Subclasse Sênior é protegida pela Subclasse Subordinada, cuja razão de subordinação pode variar entre 20% e 30%.



¹Índice de subordinação referente a estrutura inicial do fundo.

B3:
Sigla para Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a principal infraestrutura do mercado financeiro brasileiro, responsável por conectar compradores e vendedores de diversos ativos.

CDI:
Certificado de Depósito Interbancário. É uma taxa de juros de empréstimos entre bancos para regularizar seus caixas diários.

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

CRI:
Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Dividend Yield:
Razão entre o montante distribuído pelo fundo e o valor patrimonial.

Duration:
Mensuração da sensibilidade da variação do preço dos ativos quanto a variações pequenas e uniformes na taxa de juros. Aproximado como prazo médio do valor presente dos fluxos futuros.

TV0:
Termo de verificação de obra, é um documento emitido pela Prefeitura que atesta a conclusão e conformidade das obras de infraestrutura de um loteamento.

AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros):
Documento emitido pelo Corpo de Bombeiros que certifica que a edificação atende às exigências de segurança contra incêndio e pânico previstas na legislação vigente, sendo requisito para regularização e funcionamento do imóvel.

IPCA:
Índice de Preços ao Consumidor Amplo, métrica oficial de inflação calculada pelo IBGE.

IFIX:
Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, principal indicador do desempenho dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) negociados na B3.

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

A LCP Gestora de Recursos Ltda. ("LCP") não comercializa ou distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. Este material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta pública ou recomendação de investimento. É recomendada a leitura da Lâmina de informações essenciais, do Regulamento e demais documentos legais do Fundo pelo investidor antes de aplicar seus recursos. O Fundo teve início em 01/04/2025 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