

Life Capital

Partners 

LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Agosto/2025

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 315.541.375,15***

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 103,47**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,78/cota**

COTA SÊNIOR PRÉ-DEFINIDA: **IPCA+9,50%a.a**

PIPELINE ALOCADO até 29/08 : **85%***

*Informação referente ao Fundo Master

DISTRIBUIÇÕES:

DIVULGAÇÃO - ATÉ 9º DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE
PAGAMENTO - ATÉ 10º DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE

OBJETIVO DO FUNDO

Investimento imobiliário com objetivo de **geração de renda real mensal recorrente**, de prazo determinado, através 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 arca com custos de **gestão**, todos os **custos do fundo são pagos na estrutura do Master**, por consequência, **pelos investidores da subordinada**.

TAXA DE PERFORMANCE:

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (desde o início do fundo):

R\$ 312.133.426,89*

*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

6.732

Comentário do Gestor

Durante o mês de agosto o LCP Renda + distribuiu R\$0,78 por cota, valor equivalente ao cupom de 9,50% ao ano, proporcional ao número de dias úteis do período. A performance total registrada foi de 1,00%, composta pela variação do IPCA de junho (M-2) somada ao rendimento distribuído. Para efeito comparativo, o CDI líquido no período alcançou 0,99%.

O Fundo Master encerrou o mês com um portfólio composto por 18 operações ativas, refletindo a manutenção de uma carteira diversificada e alinhada ao perfil de risco e retorno esperado. No período, foi integralizada 1 nova operação, estruturada em conformidade com os padrões de atratividade e garantias exigidas pelo fundo.

Com portfólio consolidado, o resultado do fundo em agosto foi de R\$ 3,6 milhões, enquanto a distribuição para a cota sênior foi de R\$2,3 milhões.

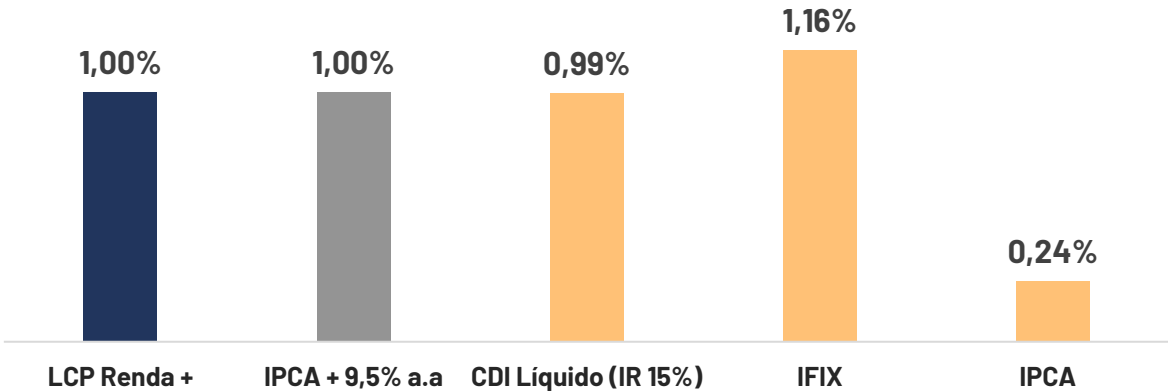
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LCP Renda + (Cota Sênior – FII Master)	1,00%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior – FII Master)	1,00%
CDI Líquido ²	0,99%
IFIX	1,16%
IPCA ³	0,24%

²Considerando IR de 15%.

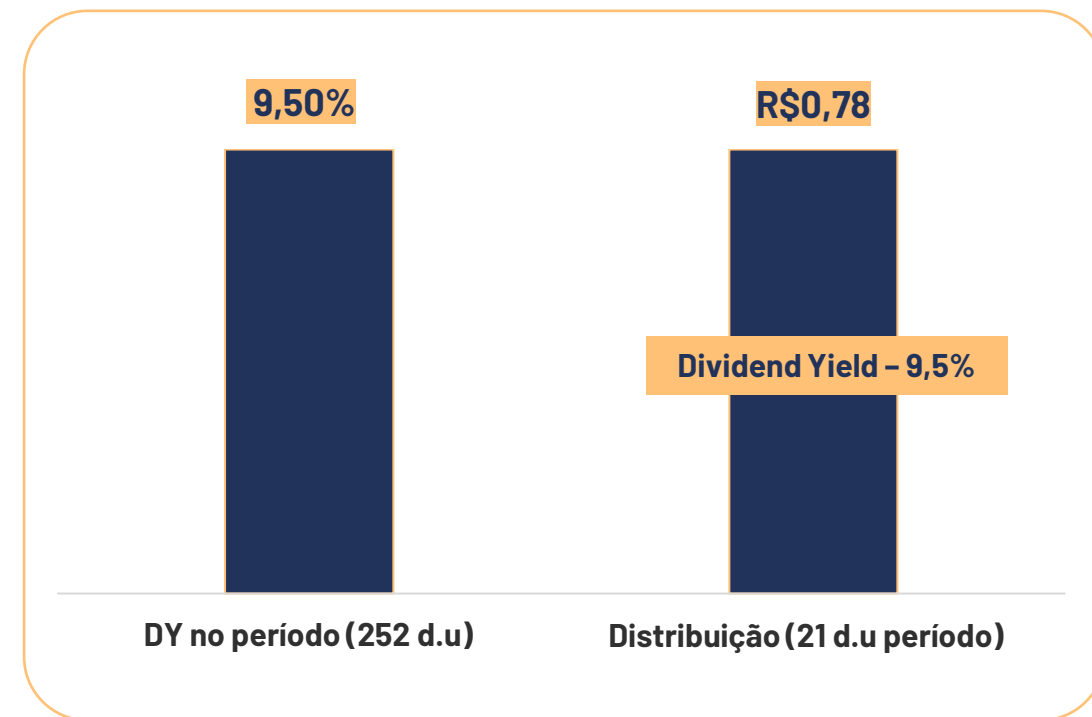
³Considerando IPCA M-2 (Junho/25).



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

A distribuição realizada pelo FII Master no **quinto mês de operação foi de R\$0,78**, o que corresponde, **ao cupom de 9,50% referente ao período de dias úteis em Agosto/25.**

Vale destacar que o cálculo para se chegar na distribuição é realizado pelo número de dias úteis, o que pode gerar pequenas variações de um mês para o outro. Feriados por exemplo, impactam nesta correção.



CRI QSJRN

No mês de agosto, as obras do empreendimento avançaram com foco nas atividades de infraestrutura da segunda etapa, incluindo assentamento de paver, implantação das redes e sistemas de drenagem, instalações elétricas de média e baixa tensão, execução do piso da casa de bombas e das caixas de entrada dos lotes, entre outras frentes em andamento.

Nas áreas comuns, o clube esportivo já se encontra em fase de forro e pintura, com a fachada totalmente revestida, enquanto o clube de golfe evolui com as etapas de escavação e fundação.

Esses avanços reforçam a atratividade comercial do empreendimento, uma vez que, à medida que as obras se aproximam da conclusão, os lotes vêm sendo negociados a valores de tabela superiores a R\$ 1.300,00/m².

CRI Enseada

A obra mantém um ritmo bastante acelerado, superando significativamente a média esperada. No último mês, avançou com a execução da estrutura da piscina, praticamente concluindo 100% da estrutura do empreendimento. As frentes de alvenaria, revestimentos e instalações têm impulsionado o andamento do cronograma, que atualmente apresenta três meses de antecipação em relação ao previsto.

CRI Monte Lazuli

Em agosto, não foram registradas vendas nem distratos. O empreendimento já possui o habite-se emitido, com a maioria das unidades entregues. As áreas comuns encontram-se em fase final, avançando em bom ritmo na etapa de acabamentos. O projeto apresenta elevada razão de garantia, com previsão de quitação do CRI nos próximos meses.

CRI THL

No mês de agosto, o empreendimento registrou uma venda líquida, reduzindo o estoque disponível para apenas sete unidades. Dessa forma, o projeto encontra-se praticamente esgotado, evidenciando o forte desempenho comercial alcançado ao longo do ciclo.

As obras do Primori estão em fase de conclusão. As duas estações elevatórias de esgoto já foram instaladas, assim como as sinalizações viárias. A única atividade pendente é a execução da rede elétrica da segunda etapa, atualmente na fase de lançamento dos cabos. Esse trecho do loteamento já contava com uma rede existente; por isso, uma nova estrutura está sendo implantada em paralelo e, posteriormente, será realizada a substituição e retirada da rede antiga.

CRI ABecker I

Em agosto, foram realizados 9 distratos. Com a obra já finalizada e mais de 97% das unidades vendidas, o empreendimento tem carteira consolidada. O foco da gestão está em renovar contratos antigos com valor do m² abaixo do valor de mercado atual visando ganho de VGV nos projetos.

CRI ABecker II

Em agosto, foram registradas quatro vendas e um distrato. O empreendimento encontra-se consolidado, com mais de 96% das unidades comercializadas e elevada capacidade de renovação de contratos. O CRI é composto por quatro empreendimentos já concluídos e um em fase de obras, que recentemente obteve o habite-se parcial.

Esse avanço fortalece o produto, pois permite que os clientes adimplentes já possam iniciar a construção de suas casas. O alvará definitivo deverá ser emitido em breve, após a conclusão da execução das calçadas remanescentes, marcando mais um passo importante no desenvolvimento do projeto.

CRI ABecker III – Guimbala

Durante o último mês as obras seguiram com o avanço de drenagem e esgoto, além de alguns trabalhos adicionais de terraplanagens que foram necessários. O setor mais ao fundo do loteamento já conta com as esperas de lotes para a conexão do esgoto por parte dos moradores.

CRI ABecker V – Kasulke

No último mês, o empreendimento não apresentou avanços significativos nas obras, mantendo-se em fase preparatória sem grandes alterações no cronograma físico. A expectativa é de que o produto se destaque no setor imobiliário local, por ser o primeiro loteamento a oferecer terrenos de metragem reduzida aliados a preços mais acessíveis, ampliando o alcance ao público da região.

CRI ABecker IV – Duvoisin

No último mês, as obras avançaram com o lançamento das tubulações de drenagem e esgoto. Um dos trechos do loteamento apresenta um grande barreiro que está sendo removido, e o solo extraído está sendo utilizado para o aterro de um empreendimento vizinho, também do mesmo incorporador. Esse volume de terra representa um ponto crítico para o andamento da obra, motivo pelo qual a atividade vem sendo tratada como prioritária e já apresenta bom progresso.

CRI Vectra

No mês de agosto, o empreendimento registrou três novas vendas e apenas um distrato, reforçando o desempenho comercial consistente do vendedor e sua eficiência na conversão de estoque em carteira. Além disso, o empreendimento demonstrou boa capacidade de recuperação das parcelas inadimplentes do mês anterior, especialmente das parcelas-balão, nas quais a inadimplência mensal tende a se concentrar em patamares mais elevados, apesar de serem rapidamente adimplidas.

CRI Poehma

No final do último mês, a sala de vendas foi retomada e conseguiu vender 2 unidades que haviam sido distratadas. Treinamentos e contratações foram realizados para encerrar os estoques do empreendimento até o início do ano que vem.

CRI Vanvera

Em agosto, foram registradas 11 vendas e 9 distratos, em linha com a estratégia de renovação de contratos antigos e inadimplentes, visando aumentar o VGV. O não possui obras a incorrer e já está performado em vendas, com mais de 97% das unidades comercializadas.

CRI Fazenda Bayer

As obras avançam em ritmo superior ao previsto, com destaque para as atividades na área do clube. Nessa etapa, foram concluídas a concretagem do piso da quadra poliesportiva, a instalação das esquadrias dos salões e ambientes internos, além da pintura das paredes e da execução das estruturas dos vestiários. No campo das infraestruturas, merece destaque a rede de esgoto, que já conta com duas estações elevatórias instaladas, estando a terceira prevista para conclusão no próximo mês. Prossegue também a construção dos muros perimetrais.

CRI Amaralina

A obra do Andra Doce River Club avança com atividades de alvenaria, cobertura e aplicação de revestimento cerâmico em algumas residências. A cobertura utiliza uma viga manufaturada no escritório da própria Amaralina e posteriormente transportada para o canteiro, processo que garante maior qualidade e eficiência econômica ao empreendimento.

Com o início da operação, foi contratada uma empresa especializada em planejamento e controle de obras, iniciativa que amplia a visibilidade da LCP e contribui para a otimização e o aprimoramento contínuo dos processos construtivos.

DRE Caixa	Ago-25
Total de Receitas	4.199.498,02
Operações de True Sales	-
Dividendos	-
CRI	3.570.570,29
Juros Pagos	2.857.647,05
Correção Monetária	712.923,24
Outros	-
Caixa ¹	628.927,73
Total de Despesas	(585.427,68)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(578.169,88)
Taxa de Performance	-
Outras Despesas	(7.257,80)
Custo de Emissão	-
Resultado Caixa	3.614.070,34
Reserva de Lucros	1.557.186,63
Distribuições	2.795.217,25
Subclasse A	2.380.341,43
Subclasse B	414.875,82
Informações Adicionais	Aug-25
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,78
Distribuição por cota (Subclasse B)	0,34
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	420.570.041,57

¹Resultado proveniente de zeragem de caixa.

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até dia 29/08, foram efetuados aportes em 18 operações, tendo em vista a liquidação da oferta efetivada no dia 01/04.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	RGSD	Duration	Data de Vcto.
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	IPCA	18,0%	9,6%	69,3%	56,3%	177,7%	4,20	Aug-30
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	1,1%	66,7%	17,6%	569,5%	0,04	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,3%	99,1%	52,3%	191,3%	2,81	Jul-34
THL 3 e 4	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	13,0%	1,0%	99,1%	52,3%	191,3%	2,81	Jul-34
ENSEADA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	2,1%	73,4%	27,9%	357,9%	1,21	Mar-30
ENSEADA 2	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	14,0%	3,5%	73,4%	27,9%	357,9%	1,21	Mar-30
ABECKER	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,7%	97,5%	75,9%	131,7%	4,58	Oct-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	4,7%	96,1%	80,9%	123,7%	4,07	Oct-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,1%	39,2%	29,3%	340,8%	3,45	Sep-34
ABECKER 3 - GUIMBALA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	2,4%	0,0%	62,8%	159,3%	6,48	Apr-45
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	5,7%	67,1%	50,0%	200,0%	1,66	May-32
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	5,5%	63,9%	62,8%	159,2%	3,27	Oct-29
ABECKER 4 - DUVOISIN	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	6,6%	0,0%	54,8%	182,4%	5,54	Apr-45
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	2,9%	97,1%	39,4%	253,9%	3,31	Nov-34
ABECKER 5 - KASULKE	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	4,4%	0,0%	20,9%	478,1%	7,11	Apr-50
AMARALINA	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	2,2%	73,9%	5,5%	1808,3%	0,48	Jul-35
TRUE SALE 1	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 2	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 3	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 4	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
CAIXA					0,0%	14,7%					
CDI				CDI		14,7%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	33,75%	296,30%	3,64	n.a.

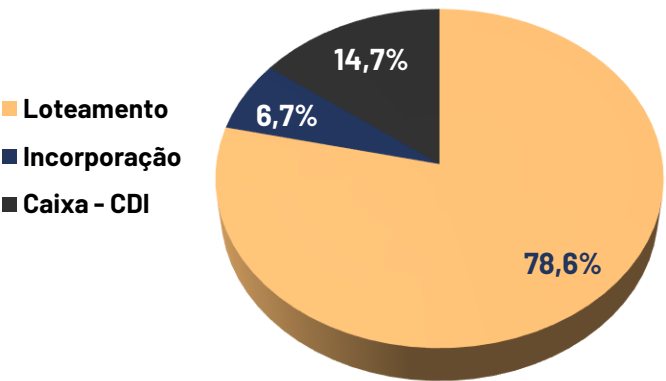
Razão de Subordinação

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.

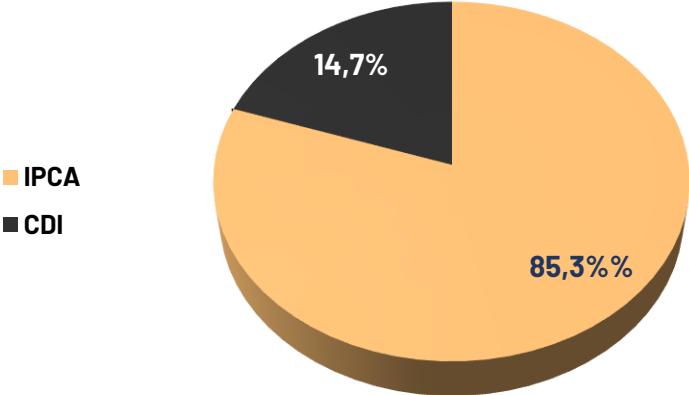


Distribuição do Portfólio

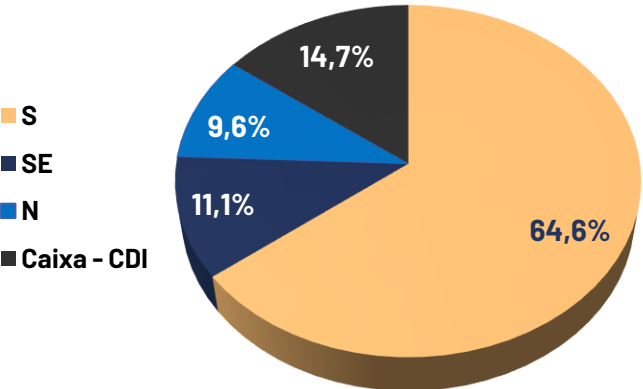
Exposição por tipo de empreendimento



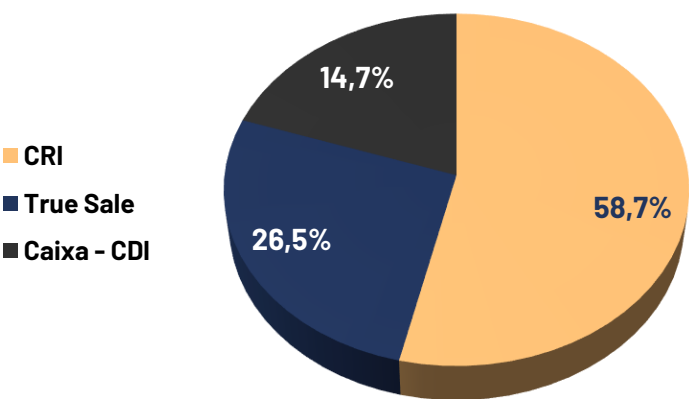
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

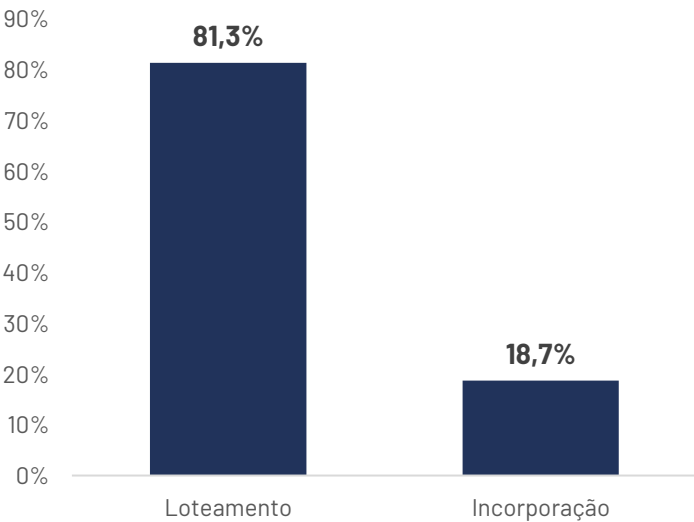
33,75%

VGv TOTAL CRIs

968.656.677,34*

*Considerando estoque + carteira dos projetos.

VGv Estoque em Desenvolvimento





CRI QSJRN, 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 pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 101.580.000,00***

*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\$ 101,5 milhões.

Código ISIN: **BRHBSCCRIC82**

Garantias

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

94,29% do valor da emissão integralizado no CRI

38,84% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

73,01% das obras concluídas

69,27% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro oferece um produto único na cidade Manaus, projeto este que já acompanhamos de perto desde 2022. Contando com rede elétrica subterrânea, instalações de alta qualidade, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m2 de floresta preservada. Com boa parte de seus lotes já vendidos, construtor reconhecido na região e nossa colaboração ao funding do projeto, entendemos que este será uma adição sólida ao portfólio, diferenciando nosso produto e oferecendo um retorno atrativo aos nossos investidores.



CRI Monte Lazuli, Matinhos - PR

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

Segmento: **Incorporação Vertical**

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

Frequência de pgto: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRTSSACRI3T5**

Garantias

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

98,00% do valor da emissão integralizado no CRI

91,07% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

97,63% das obras concluídas

66,67% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Monte Lazuli é uma incorporação vertical desenvolvida em Matinhos - Paraná, no Balneário Caiobá. Fica localizado a apenas uma quadra da praia brava. A região teve uma alta no preço de seus imóveis recentemente devido a um processo de revitalização na orla. Os apartamentos possuem entre 81 a 222 m². O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra que já evoluiu com praticamente toda a estrutura. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja robusta. Visto que o valor dos imóveis subiram bastante, enxergamos uma boa margem para incorporação nessa região quando comparada a outras. Faremos integralizações conforme a necessidade da obra, sem sobrecarregar a dívida e acompanhando a evolução de vendas do empreendimento. Preço por m² baixo quando comparado com outras regiões do litoral sul do país, o que faz com que o produto tenha uma margem de segurança robusta e elevada atratividade comercial.



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 pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 16.100.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI448**

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

97,29% das obras concluídas

99,15% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A THL Incorporadora, empresa com mais de 30 anos de expertise, utilizou-se de sua capacidade para tornar próspera a regularização e execução do Residencial Primori, na cidade de Guaratinguetá no estado de São Paulo. Contando ao todo com 713 lotes em uma área de 350.000 m2, o empreendimento, ainda em obras contará com sistema de lazer, ciclovias, áreas verdes e uma unidade básica de saúde (UBS). O empreendimento que já está quase 100% vendido e o CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra utilizando apenas a carteira elegível. Contudo, embora apenas com a carteira elegível a dívida seja paga respeitando um índice de cobertura superior a 125% (Apenas com a carteira elegível), a operação ainda conta com os lotes em estoque e receitas de poucos contratos que estão em atraso e podem voltar a pagar ou serem distratados e vendidos a outro comprador.



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 pgto: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRIMWLCRIMG5**

Garantias

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

62,25% do valor da emissão integralizado no CRI

54,46% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

54,24% das obras concluídas

73,42% 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 demonstrado um crescimento consistente nos últimos anos, impulsionado principalmente pela valorização das propriedades localizadas próximas da costa de suas 102 praias. A escassez de novos lançamentos imobiliários, devido a restrições ambientais, é o principal fator que contribui para a valorização dos imóveis. O empreendimento é composto por 3 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. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja bem robusta e sem risco de vendas, visto que o empreendimento atingiu 65% de vendas em apenas 6 meses de seu lançamento, com um valor médio de R\$ 18.600/m². Avançou rapidamente com obras usando recursos próprios e possui uma margem atrativa na faixa de 57%.



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 pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 45.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI4N3**

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

97,55% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Abecker é composto por 4 loteamentos localizados em 3 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 todas as obras estão entregues, também não há risco de execução. As carteiras possuem baixo nível de inadimplência e um histórico sólido de valorização do preço de venda dos lotes, acima da inflação.



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 pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 31.956.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI4Z7**

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

64,09% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

99,80% das obras concluídas

96,10% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

No mês de maio, o CRI ABecker II foi integralizado na carteira do LCP Renda +. O CRI foi estruturado em paralelo com o CRI ABecker I e, diferente do primeiro, visa explorar operações performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 80%. Atualmente, o CRI possui mais de 300% de cobertura entre a carteira e o saldo devedor, e seus recebíveis estão divididos em cinco projetos distintos, com carteira saudável e baixo índice de inadimplência acumulada. As regiões exploradas foram São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina. Essas regiões estão a menos de uma hora da cidade de Joinville, que possui um polo industrial forte, 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 pgto: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRTSSACRI448**

Garantias

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

58,62% do valor da emissão integralizado no CRI

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

86,17% das obras concluídas

39,19% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Fazenda Bayer é um loteamento em condomínio fechado localizado em Quatro Barras - Paraná, na região metropolitana de Curitiba, nas margens da represa do Iraí, e próximo ao Parque Estadual do Pico Paraná. O condomínio reúne uma paisagem única, combinando a vista do lago com a cadeia de montanhas. O projeto terá 252 lotes residenciais que variam de 2.000 a 4.000 m² de área privativa. Além disso, o empreendimento possui um clube completo em sua área comum. O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra e conta com uma garantia imobiliária adicional, para compor a razão de garantia da operação. Dessa forma, a estrutura conta com garantias robustas, o que contribui para mitigar riscos, devido ao tipo de produto que possui um enorme potencial de valorização em conjunto com o avanço da construção.



CRI ABecker III Guimbala, Araquari – (SC)

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 22.803.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRICM6**

Garantias

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

43,85% do valor da emissão integralizado no CRI

43,85% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

25,02% das obras concluídas

--% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento Guimbala, localizado em Araquari/SC – município com histórico de forte potencial de absorção para empreendimentos horizontais em Santa Catarina – contou com a estruturação de um CRI voltado à antecipação de recebíveis de vendas futuras, destinado à execução da obra. O projeto é considerado um marco pioneiro na região, oferecendo unidades a partir de 160 m² – um formato inédito no mercado local.



CRI Vectra, Londrina - PR

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 60.000.000,00**

Código ISIN: **BRIMWLCRICC5**

Garantias

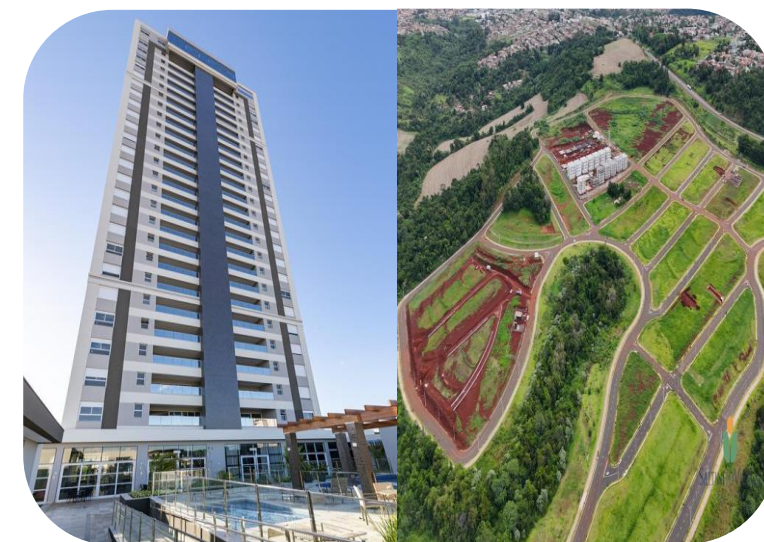
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas
- Alienação Fiduciária de Quotas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

66,67% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

67,10% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Vectra é composto pela incorporação Sky Residence (Cambé-PR) que possui obra finalizada e vendas em finalização, 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 loteamento, destinado à classe média da cidade, consta com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias, sendo um dos projetos mais atrativos para trabalhadores da região Sul e Oeste da cidade. Além disso, houve em 2024 o lançamento do Saltinho Village, um condomínio fechado, que proporciona ainda mais segurança e lazer, voltado para a classe média alta, dentro do loteamento Reserva Saltinho. A desenvolvedora, Vectra, possui mais de 25 anos de história em incorporações e loteamentos na região de Londrina e resto do estado do Paraná, com foco em projetos de classe alta e média. Dado a regionalidade, o histórico e robustez financeira do desenvolvedor, além da taxa de 12% em termos reais para o fundo, este projeto apresenta um potencial atrativo, alinhado à nossa estratégia.



CRI Poehma, Gramado - RS

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

Segmento: **Multipropriedade**

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

Frequência de pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 39.985.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIA01**

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
73,40% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
100,00% das obras concluídas
63,87% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Empreendimento é nosso primeiro investimento no Estado do Rio Grande do Sul e está localizado em Gramado, um dos principais destinos turísticos do país. O destaque do projeto fica por conta da localização privilegiada, em frente ao famoso Lago Negro, um dos pontos turísticos mais visitados da região. Além disso, a infraestrutura foi desenvolvida pensando no conforto e comodidade dos proprietários, que contam com piscinas, jacuzzis, restaurante próprio, brinquedoteca, bar, sauna, espaço de leitura e spa.



CRI ABecker IV Duvoisin, Garuva – (SC)

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 27.500.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRICN4**

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

23,07% das obras concluídas

--% 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 continuidade das obras apoiada por esse mecanismo contribui para o desenvolvimento do empreendimento e reforça a confiança dos investidores na sua capacidade de geração de valor ao longo do tempo.



CRI Vanvera, Ariquemes - RO

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12,15% a.a**

Frequência de pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 80.425.000,00**

Código ISIN: **BRTSSACRI182**

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

31,08% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

97,08% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O projeto é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de Janeiro, ambos localizados no município de Ariquemes, a terceira cidade mais populosa do estado de Rondônia. Tratando-se de um projeto sem risco de execução, com longo histórico em sua carteira de recebíveis, baixo LTV, e taxa atraente, decidimos colocar esta operação em nosso portfólio diversificando-o a um baixo risco e alta taxa de retorno.



CRI ABecker V Kasulke, Araquari – (SC)

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pgto: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 63.199.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIC02**

Garantias

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

28,48% do valor da emissão integralizado no CRI

28,48% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

--% 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 uma das áreas com maior vocação para expansão urbana e forte potencial de valorização no mercado de loteamentos de Santa Catarina.



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

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

Segmento: **Loteamento /**

Multipropriedade

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

Frequência de pgto: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRREICCRIOW3**

Garantias

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

20,93% do valor da emissão integralizado no CRI

20,93% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

64,25% das obras concluídas

73,87% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação é composta por três empreendimentos: dois loteamentos já concluídos – Villa Oitis e Villa Alpínia, ambos localizados em São Paulo – e um projeto em fase de obras, situada em um ponto estratégico à beira da represa de Angra Doce, no norte do Paraná, com vista privilegiada. Este último empreendimento contará com píer privativo, piscina e quadras esportivas, consolidando-se como um destino de lazer de alto padrão.

A operação alia uma atrativa taxa de retorno a uma sólida estrutura de garantias, fortalecida pelo lastro em múltiplos empreendimentos.

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**

Garantias

Não aplicável

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 sido uma das cidades que mais cresce no estado, e foi a cidade que demonstrou maior avanço econômico na região metropolitana de Curitiba segundo o Ipdar (2018)¹ O projeto contará com salão de festas e quadra poliesportiva. Os lotes ficam rodeados pela natureza, ainda que no meio da cidade. Um verdadeiro refúgio para quem procura segurança e privacidade, mas não abre mão da localização próxima a cidade.

¹- [Link da matéria](#)

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pgto: **Mensal**

Número de Lotes: **120**

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

Garantias

Não aplicável

Sobre o Projeto

A SPE é composta pela segunda fase do empreendimento de Boulevard Premium, em Fazenda Rio Grande – PR, cidade característica por sua pujança industrial , além dos empreendimentos de Jardim Cristina e Refúgio dos Pássaros. Ambos em Araquari/SC voltados para o 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 empreendimento Refúgio dos Pássaros. Gostamos muito da região de Araquari que se consolidou como um dos polos industriais catarinenses, atraindo marcas como a BMW, TVH e Hyosung. Com isso, enfatizamos a tese de primeira residência, que se mostra resiliente mesmo em contextos macroeconômicos desafiadores e de alta imprevisibilidade.

**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 pgto: **Mensal**Número de Lotes: **242**Valor de Aquisição: **R\$ 27.804.575,80****Garantias**

Não aplicável

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, com foco em regiões de forte dinamismo econômico e demanda crescente por moradia acessível. A SPE detém 145 lotes no loteamento Lebon sendo Garuva um município estratégico no norte de Santa Catarina, com localização privilegiada próxima a Joinville e aos principais eixos rodoviários da região, favorecendo o crescimento industrial e logístico ,o que amplia, significativamente, a demanda por habitação. Já no loteamento Jardim Cristina, são 97 lotes, a região de Araquari se consolidou como um dos polos industriais catarinenses, atraindo grandes empresas e 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 pgto: **Mensal**Número de Lotes: **288**Valor de Aquisição: **R\$ 26.465.462,82****Garantias**

Não aplicável

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 de economia regional sólida e potencial habitacional elevado, o que vai de encontro com nossa tese. 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 também não sofre remarcações* , além de não arcar com custos.

*Exceto no cenário de abertura da NTN-B para >12,8% em termos reais.

Funcionamento similar ao da NTN-B

Rentabilidade de IPCA+9,50%a.a , sendo realizados pagamentos de cupons (rendimentos) mensais (isentos de IR para PF), como também o acruo da inflação na cota patrimonial.

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.

Proteção robusta

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

Prazo Determinado

O fundo tem prazo definido de 5 anos prorrogáveis por mais 2 anos para devolução do capital investido em sua totalidade, como também do valor corrigido referente ao IPCA acumulado na cota patrimonial.

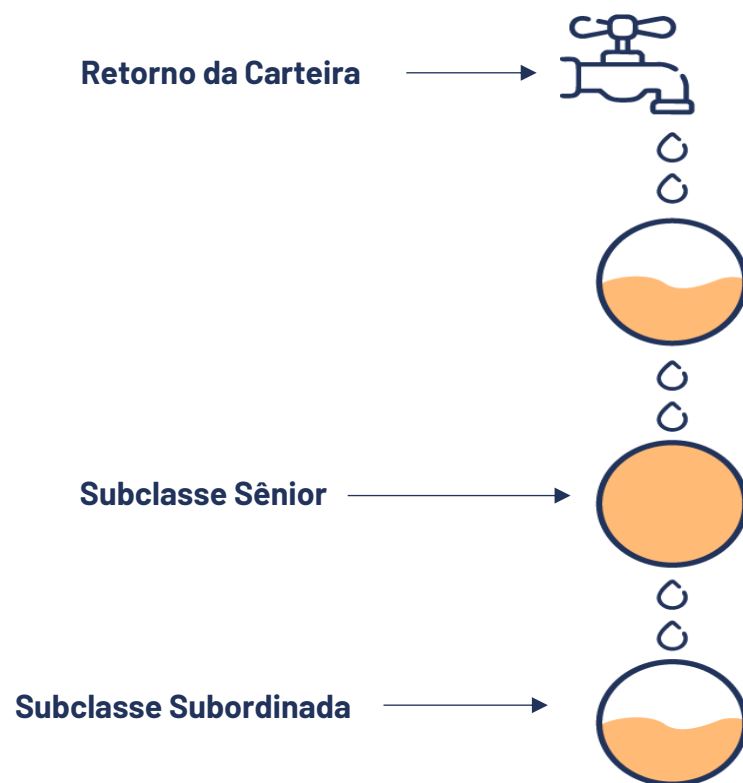
Amortização da cota sênior

A cota sênior também possui preferência para a devolução de capital, ela deverá ser amortizada em sua totalidade para posteriormente o capital ser devolvido as 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, via Subclasse Sênior, no Fundo Master (LCP Renda + Master), o qual detém diretamente os ativos investidos.

Subclasse Sênior, essa, que é protegida pela Subclasse Subordinada, com razão de subordinação em 25%.



CDI:

Certificado de Depósito Interbancário.

CDI Líquido:

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

CRI:

Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Dividend Yield:

Razão entre o montante distribuído pelo fundo e o valor patrimonial.

Duration:

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

Home Equity:

Operações pequenas de financiamento lastreadas em ativos imobiliários com o intuito de firmar uma parceria com o desenvolvedor.

Vasos Comunicantes:

Estrutura em que parte dos recursos ou riscos pode ser redistribuída entre as séries subordinada e sênior, conforme regras da operação.

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).

Parcelas-balão:

Parcelas de valor significativamente maior, pagas ao final de um contrato de financiamento, que permitem que as parcelas mensais sejam mais baixas durante o período de amortização da dívida.

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

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 01/04/25 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. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) não estão livres de erros; (2) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como colocação, distribuição, oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumentos financeiros ou de participação em qualquer estratégia de negócios. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído por qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. 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.



Gestão de Recursos