

Life Capital

Partners



LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Agosto/2026

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*: **R\$ 330.261.249,76**

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 108,30**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,82**

COTA SÊNIOR¹: **IPCA+9,50%a.a.**

RENTABILIDADE DO MÊS: **0,87%**

DISTRIBUIÇÕES:

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

¹Subclasse 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: 31/08/2026

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:

Incidente sobre o Fundo Master, sendo integralmente arcada pela cota subordinada.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*

(desde o início do fundo):
R\$ 317.972.238,82

*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

8.409

Comentário do Gestor

Em agosto, o LCP Renda+ apresentou rentabilidade de 0,87%, considerando a variação da cota e os rendimentos distribuídos no período. O resultado refletiu a estrutura de remuneração da carteira e a atualização pelo IPCA, que apresentou variação de 0,16% no mês de referência, considerada a defasagem de dois meses.

Para fins comparativos, o CDI líquido apresentou retorno de 0,93%, enquanto o IFIX recuou 1,46% e a NTN-B 2035 registrou valorização de 1,68%. Em uma perspectiva mais longa, o fundo acumula rentabilidade de 3,50% nos últimos três meses, 7,71% nos últimos seis meses e 20,83% desde o início. No mesmo período desde o início, conforme os dados apresentados neste relatório, o CDI líquido acumula 18,02% e a NTN-B 2035 15,02%.

Ao longo do mês, a gestão manteve o acompanhamento dos ativos da carteira, com atenção à evolução das obras, desempenho comercial dos empreendimentos, comportamento das carteiras de recebíveis e níveis de garantia das operações. Esses indicadores permanecem como parte relevante do monitoramento dos CRIs e das demais posições do portfólio.

A gestão seguirá acompanhando a evolução de cada operação e os respectivos indicadores de crédito e de execução, observando os critérios de risco e as diretrizes estabelecidas na política de investimento do fundo.

Indicadores

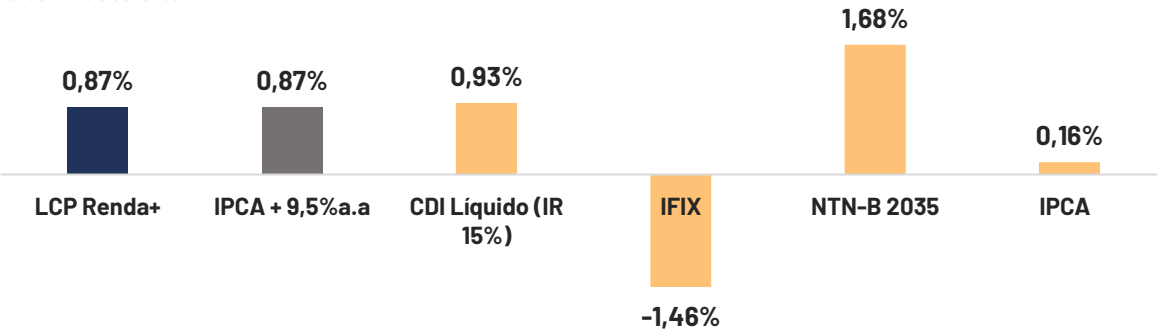
Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início ³
LCP Renda + (Cota Sênior – FII Master)	0,87%	3,50%	7,71%	20,83%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior – FII Master)	0,87%	3,50%	7,71%	20,83%
CDI Líquido ¹	0,93%	2,94%	5,92%	18,02%
IFIX	-1,46%	-2,96%	-3,81%	13,57%
NTN-B 2035	1,68%	0,88%	2,76%	15,02%
IPCA	0,16% ¹	-0,09%	2,05%	5,35%

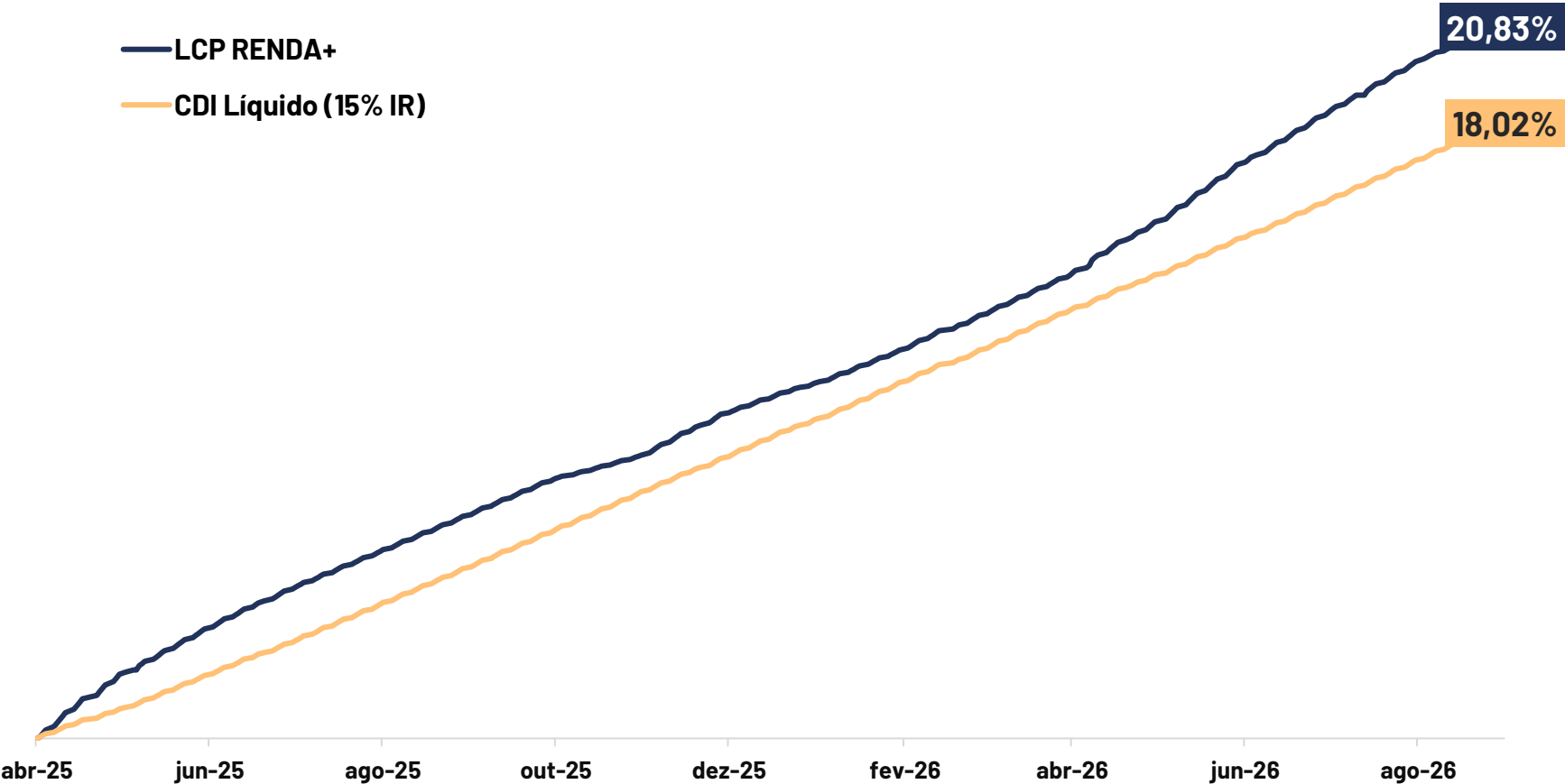
¹Considerando IR de 15%.

²Considerando IPCA M-2 (Junho/26).

³Desde o início do fundo



Rentabilidade Histórica (Cota + distribuições)



115,58%
do CDI Líquido (IR 15%)

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

7,59

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

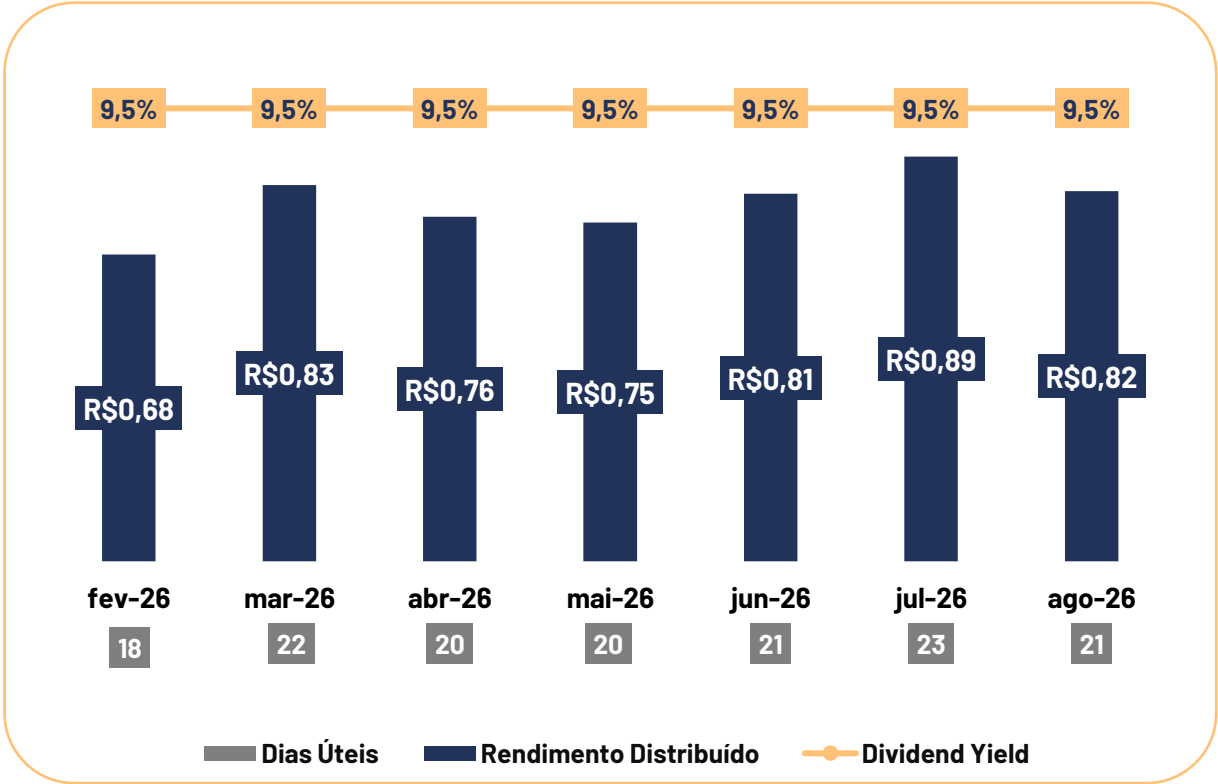
191

Rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

Em agosto, o fundo distribuiu R\$ 0,82 por cota. O valor distribuído no período corresponde à aplicação da referência de remuneração da Subclasse Sênior, conforme critérios previstos nos documentos do fundo e considerada a quantidade de dias úteis do período.

Por esse motivo, os valores nominais distribuídos podem variar entre os meses.



CRI Poehma

No mês de agosto, o empreendimento registrou cinco vendas, ao valor médio de R\$ 1.785,81/m², e 27 distratos, resultando em redução do percentual comercializado em relação ao mês anterior.

CRI Vanvera

Em agosto, os empreendimentos que lastreiam o CRI registraram cinco vendas e dois distratos, resultando em três vendas líquidas no período. Após os meses concentrados na campanha de repactuação da carteira, o desenvolvedor retomou a movimentação comercial, com vendas líquidas positivas no mês. Considerado o total de unidades do empreendimento, 94,0% encontram-se vendidas. A razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) supera 200%.

CRI Fazenda Bayer

No mês de agosto, foi emitido pela Prefeitura Municipal de Quatro Barras o CVCO (Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra) referente às obras da área comum do empreendimento Fazenda Bayer, contemplando a área de lazer e a portaria. O projeto encontra-se com 100% das obras concluídas. O documento atesta a conclusão, em conformidade com o projeto aprovado, das obras abrangidas pelo Alvará de Construção, totalizando 2.422,26 m² de área construída, sendo 1.591,95 m² referentes à área de lazer e 830,31 m² à portaria.

CRI Amaralina

Em fase de acabamentos, o período deu sequência às frentes anunciadas no ciclo anterior. As esquadrias registraram o maior avanço entre as residências, acompanhadas dos revestimentos, dos pisos e dos mármore, enquanto a estrutura e a alvenaria chegaram praticamente ao encerramento. A rede elétrica retomou o ritmo, e o muro de fechamento e o paisagismo avançaram.

Nas áreas comuns, a piscina passou por teste de estanqueidade, o restaurante recebeu acabamento de forro e a academia avançou em pintura, com a portaria e a escada externa já formadas. A rede de esgoto permaneceu sem produção e a pavimentação segue em estágio inicial.

Para o próximo período, estão previstas a retomada dessas duas frentes e a continuidade dos acabamentos.

CRI ABecker III – Guimbala

No mês de agosto, o empreendimento registrou 20 vendas ao preço médio de R\$ 601,31/m², superior ao preço médio de R\$ 564,29/m², observado nos contratos distratados no período, originalmente comercializados no lançamento de maio. O empreendimento registrou também 46 distratos, concentrados nas vendas do lançamento, etapa em que a taxa de cancelamento é historicamente mais alta. As unidades distratadas retornam ao estoque e poderão ser recomercializadas. Eventual recomercialização por preço superior ao dos contratos originais poderá impactar positivamente o VGV da operação.

A obra permanece na fase de infraestrutura viária, com produção concentrada em uma única frente. No período, avançou a execução da sub-base de pavimentação em novas ruas do loteamento, enquanto o posteamento, previsto para iniciar com o material já disponível em canteiro, ainda não teve início. A regularização documental segue em tramitação.

CRI Vectra

Em agosto, os empreendimentos do CRI Vectra registraram cinco vendas e três distratos. O valor médio do metro quadrado das unidades distratadas foi de R\$ 522,71/m², todas do Reserva Saltinho. Nas vendas, a média foi de R\$ 940,31/m², influenciada por duas unidades do Saltinho Village, empreendimento em condomínio fechado e com valor por metro quadrado mais elevado. No Saltinho Village, a média foi de R\$ 1.260,57/m², enquanto no Reserva Saltinho foi de R\$ 726,80/m², valor 39,04% superior à média das unidades distratadas. Considerando os valores observados no período, a diferença de preço entre as unidades distratadas e as novas vendas contribuiu para o incremento do VGV do empreendimento.

CRI Inovar

Em agosto, a operação registrou três vendas e cinco distratos, resultando em saldo líquido negativo de duas unidades. As unidades distratadas retornam ao estoque para recomercialização e, caso realizadas a preço por metro quadrado superior ao dos contratos originais, contribuirão para o incremento do VGV. A operação apresenta razão de garantia sobre saldo devedor superior a 170%.

No Rancho LM, as frentes se distribuíram entre a estrutura e a alvenaria das estações de esgoto, a instalação dos postes e das câmeras com cabeamento subterrâneo, o píer e os ajustes na pavimentação. Somou-se a elas a execução de um salão de eventos em estrutura metálica, serviço fora do escopo medido.

No Morada das Missões, foram concluídas a estação elevatória de esgoto, com a ligação do bombeamento, e a instalação das placas de sinalização. O terreno foi regularizado para receber o gramado, cuja implantação está programada para as próximas semanas.

CRI ABecker II

Em agosto, foi registrada uma venda no empreendimento Dona Francisca, ao preço de R\$ 556,76/m², e uma venda no empreendimento Boulevard, ao preço de R\$ 506,33/m². A operação segue enquadrada, com razão de garantia acima de 120%.

CRI ABecker IV – Duvoisin

Ao longo do mês de agosto, o projeto registrou sete vendas e dois distratos, resultando em saldo líquido de vendas positivo.

As obras de infraestrutura do empreendimento continuaram avançando no período, com destaque para a pavimentação das vias, que já ultrapassou 50% de execução. Novas ruas tiveram todas as etapas de pavimentação concluídas, incluindo a instalação do revestimento final. Também houve avanço nos sistemas de drenagem das águas pluviais e na implantação das calçadas com acessibilidade.

Para o próximo período, está prevista a continuidade da pavimentação das vias, além do início das obras de infraestrutura externa e da implantação da rede elétrica. Paralelamente, seguirá o processo de regularização documental do empreendimento.

CRI ABecker I

No mês de agosto, a operação registrou seis distratos e uma venda. Dos contratos distratados, quatro eram referentes ao empreendimento Água-Azul, cujas unidades haviam sido comercializadas por aproximadamente R\$ 160,00/m². Os outros dois estavam relacionados ao Casa Nova e correspondiam a vendas realizadas em 2021, pelo valor aproximado de R\$ 340,00/m².

Atualmente, os preços praticados nos empreendimentos Água-Azul e Casa Nova são de aproximadamente R\$ 215,00/m² e R\$ 628,00/m², respectivamente. Após as movimentações registradas no período, a operação permanece com 97,7% das unidades comercializadas.

As unidades distratadas retornam ao estoque e ficam disponíveis para nova comercialização. Caso sejam comercializadas a valores superiores aos dos contratos originais, as novas vendas poderão contribuir para o aumento do VGV da operação e, consequentemente, para o reforço das garantias.

CRI QSJRN

No mês de agosto, o empreendimento não registrou vendas nem distratos.

A obra segue em fase de finalização, com as frentes remanescentes concentradas nas áreas de lazer e de apoio. No período, os trabalhos estiveram voltados à conclusão do Clube Social, do trecho remanescente da rede de energia, de uma edificação de apoio e do quiosque. O fluxo de suprimentos encontra-se praticamente encerrado.

Para o próximo período, estão previstos o avanço dos acabamentos e das instalações do Clube Social, a conclusão da rede de energia remanescente e a finalização do quiosque e da edificação de apoio.

CRI ABecker V – Kasulke

A terraplanagem foi retomada como frente principal do loteamento. No mês de agosto, avançou a etapa de abertura de ruas, com escavação, carga e transporte de material, e o aterro nos trechos liberados.

Para o próximo período, estão previstas a continuidade da abertura de ruas e dos aterros e a mobilização da frente de drenagem, que será a próxima frente principal.

CRI Enseada

O empreendimento manteve ritmo reduzido no período, em razão do número menor de frentes remanescentes nesta etapa final da obra. As unidades dos Blocos C e B foram concluídas e o Bloco A entrou em fase de vistorias e entrega, com esquadrias de madeira, fechaduras eletrônicas e pintura. Foram instalados os últimos componentes do sistema de combate a incêndio e avançaram os acabamentos da academia e das saunas do spa. Os processos de ligação definitiva de água, esgoto e energia seguem formalmente encaminhados junto às concessionárias.

Para o próximo período, estão previstas a vistoria do Corpo de Bombeiros, a conclusão das áreas comuns e a obtenção das liberações finais.

DRE Caixa	jun/26	jul/26	ago/26	Desde o Início
Total de Receitas	4.151.948,90	3.243.952,12	2.693.310,19	63.798.221,56
Operações de True Sales	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
CRI	3.695.729,48	2.928.079,38	2.430.395,11	52.933.642,74
Juros Pagos	2.770.182,86	1.993.116,32	2.055.308,42	43.593.662,71
Correção Monetária	925.546,62	934.963,06	375.086,69	9.339.980,03
Outros	-	30.334,44	17.854,59	48.189,03
Caixa ¹	456.219,42	285.538,30	245.060,49	10.816.389,79
Total de Despesas	(555.826,47)	(537.990,58)	(604.001,81)	(9.306.243,51)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(504.495,27)	(524.856,81)	(575.775,04)	(8.296.257,56)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(51.331,20)	(13.133,77)	(28.226,77)	(1.009.985,95)
Custo de Emissão	-	-	-	(16.320.588,56)
Resultado Caixa	3.596.122,43	2.705.961,54	2.089.308,38	54.491.978,05
Distribuições	3.724.008,49	3.920.802,61	3.686.321,48	57.088.046,25
Subclasse A	2.473.441,37	2.724.984,07	2.490.502,94	40.973.593,30
Subclasse B	1.250.567,12	1.195.818,54	1.195.818,54	16.114.452,96
Reserva de Lucros	450.267,09	-764.573,98	-2.596.068,20	
Informações Adicionais	jun-26	jul-26	ago-26	Média
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,81	0,89	0,82	0,79
Distribuição por cota (Subclasse B)	1,02	0,98	0,98	0,78
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	421.893.699,10	422.079.423,82	423.619.604,53	

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.
OSJRN	CRI	HABITASEC	SÊNIOR	IPCA	18,0%	7,0%	65,0%	68,1%	146,8%	5,24	ago-30
INNOVAR	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	13,0%	6,8%	64,1%	56,5%	177,0%	5,97	ago-35
ABECKER 4 - DUVOISIN	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	6,6%	20,8%	44,0%	227,5%	5,88	abr-45
VECTRA	CRI	RIZA SEC	ÚNICA	IPCA	12,0%	6,2%	67,8%	31,1%	321,5%	2,89	mai-32
POEHMA	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	17,0%	5,4%	65,4%	83,8%	119,3%	1,80	out-29
ABECKER 5 - KASULKE	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	5,3%	-	24,0%	417,0%	4,23	abr-50
ABECKER 2	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,0%	4,3%	96,8%	78,3%	127,7%	3,81	out-49
FAZENDA BAYER	CRI	TRAVESSIA	SÊNIOR	IPCA	12,7%	4,0%	41,9%	30,4%	328,6%	3,19	set-34
VANVERA	CRI	TRAVESSIA	ÚNICA	IPCA	12,2%	3,6%	89,3%	31,5%	317,2%	3,09	nov-34
ABECKER 3 - GUIMBALA	CRI	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	2,9%	64,9%	38,5%	259,8%	3,39	abr-45
AMARALINA	CRI	REIT	ÚNICA	IPCA	15,7%	1,6%	77,2%	20,3%	493,3%	2,94	jul-35
ENSEADA 2	CRI	RIZA SEC	ÚNICA	IPCA	14,0%	1,6%	74,7%	29,8%	335,5%	0,39	mar-30
ENSEADA	CRI	RIZA SEC	ÚNICA	IPCA	12,0%	1,2%	74,7%	29,8%	335,5%	0,39	mar-30
VCA	CRI	CANAL	ÚNICA	CDI	3,0%	0,7%	98,8%	97,7%	102,3%	2,95	jul-41
ABECKER	CRI	CANAL	ÚNICA	IPCA	12,0%	0,7%	97,7%	73,3%	136,5%	3,90	out-49
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%	8,1%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 4	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,8%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
CAIXA						13,9%					
CDI						7,6%					
FII						6,3%					
TOTAL				n.a.		100,0%		40,62%	245,9%	3,92	n.a.

Razão de Subordinação

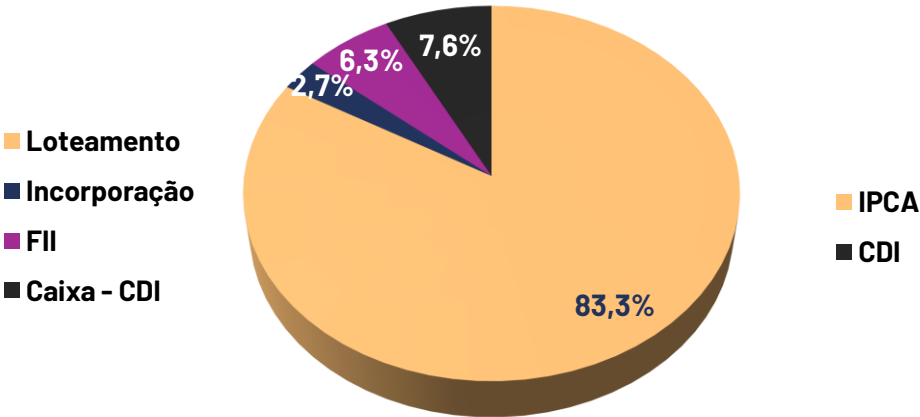
A razão de subordinação representa a proporção entre o patrimônio das cotas subordinadas e o patrimônio total do fundo. A existência de subordinação constitui mecanismo de absorção prioritária de determinadas perdas pela classe subordinada, nos termos previstos nos documentos do fundo, sem eliminar os riscos associados ao investimento na classe sênior.



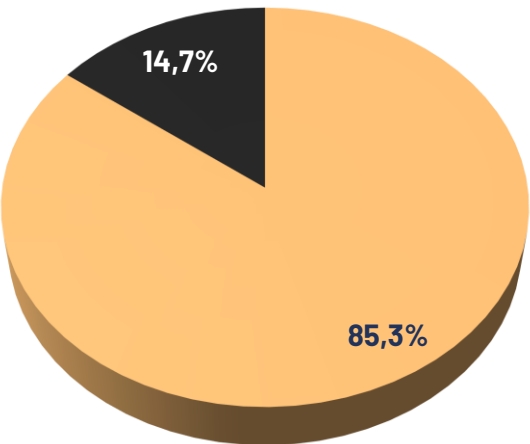
¹A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo.

Distribuição do Portfólio

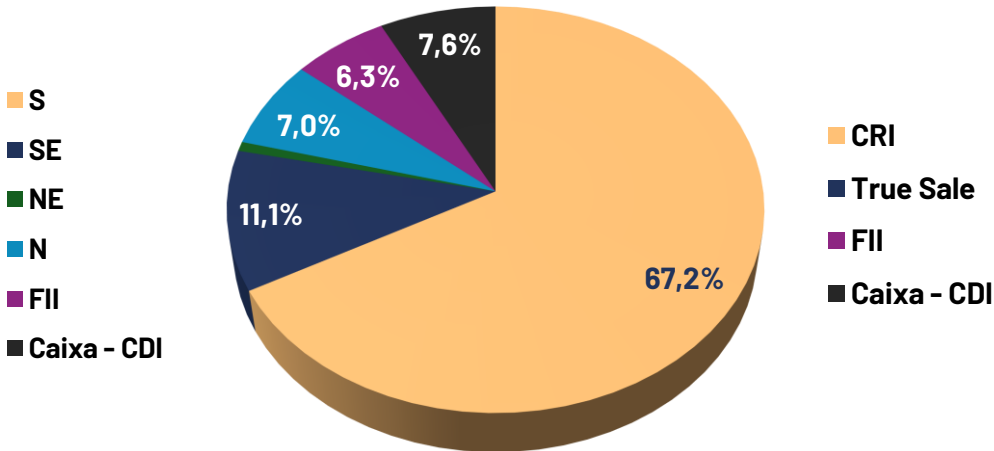
Exposição por tipo de empreendimento



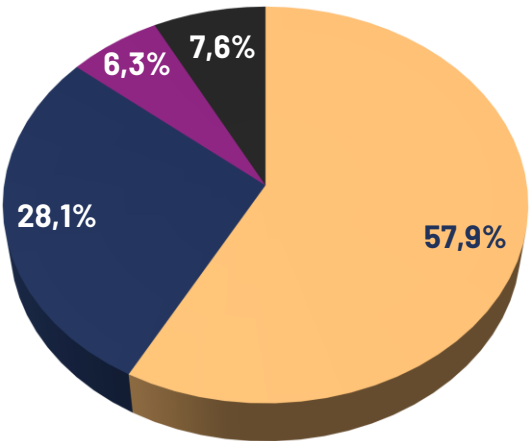
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

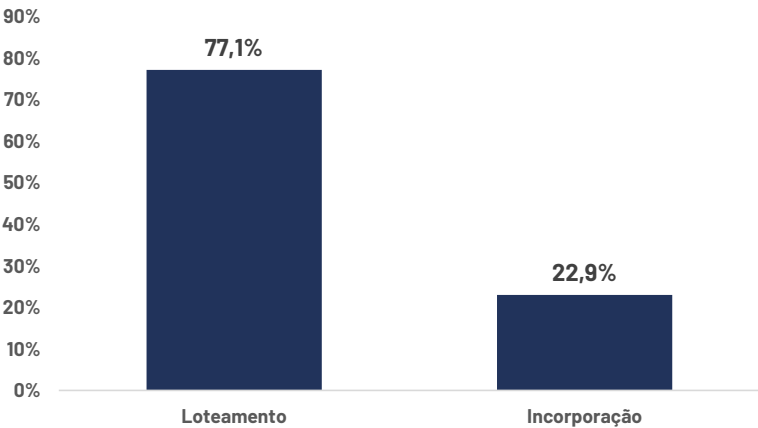
40,66%

VGv TOTAL CRIs¹

669.781.268,72

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

VGv Estoque em Desenvolvimento





CRI QJSJRN, Manaus - AM

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 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 de Imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

98,16% do valor da emissão integralizado no CRI

22,36% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

90,41% das obras concluídas

64,95% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro é um empreendimento localizado em Manaus, com infraestrutura composta por rede elétrica subterrânea, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 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 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

95,66% do valor da emissão integralizado no CRI

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

97,55% das obras concluídas

74,68% 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

97,70% 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

64,49% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

96,75% 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

100,00% das obras concluídas

41,89%¹ 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.

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



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

63,06% das obras concluídas

64,93% 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.



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

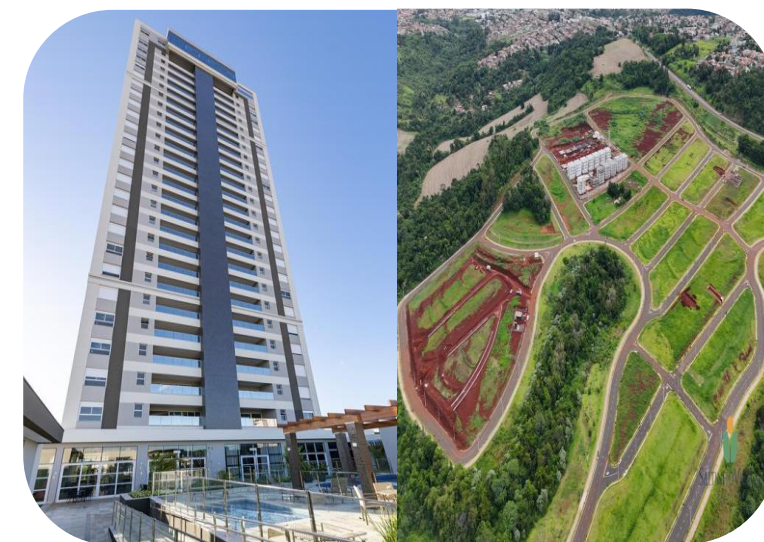
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas
- Alienação Fiduciária de Quotas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

86,03% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

67,84% das vendas concluídas



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.



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

97,08% do valor da emissão integralizado no CRI

78,63% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

65,45% 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

66,47% das obras concluídas

20,79% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento Duvoisin está localizado em Garuva/SC. O projeto conta com um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) estruturado para antecipar os recebíveis provenientes das vendas e financiar a execução da segunda fase do condomínio. As garantias da operação incluem aproximadamente 305 lotes, com VGV estimado em R\$ 49 milhões, conforme documentos da operação.



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

43,99% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

89,34% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de Fervoreiro, ambos localizados no município de Ariquemes, terceira cidade mais populosa do estado de Rondônia. Trata-se de projeto com obras concluídas e carteira de recebíveis já constituídas. A operação foi incluída no portfólio de acordo com os critérios de seleção e diversificação previstos na política 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

4,57% 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

65,29% do valor da emissão integralizado no CRI

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

87,32% das obras concluídas

77,19% 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

92,19% do valor da emissão integralizado no CRI

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

92,49% das obras concluídas

64,07%¹ 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 segundo 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.

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



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

8,26% 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 performedo, sem exposição ao risco de execução das obras.

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.

SPE Boulevard Premium I, Fazenda Rio Grande – PR

Segmento: **Loteamento**

VGW 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 Iparde (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**

VGv 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**

VGW 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**

VGW 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 possui prazo de duração de 5 anos, prorrogáveis por mais 2 anos, observado o procedimento de amortização e liquidação previsto em seu regulamento. O valor efetivamente recebido pelos cotistas está sujeito ao desempenho dos ativos, às condições de mercado e aos demais riscos inerentes ao investimento

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.

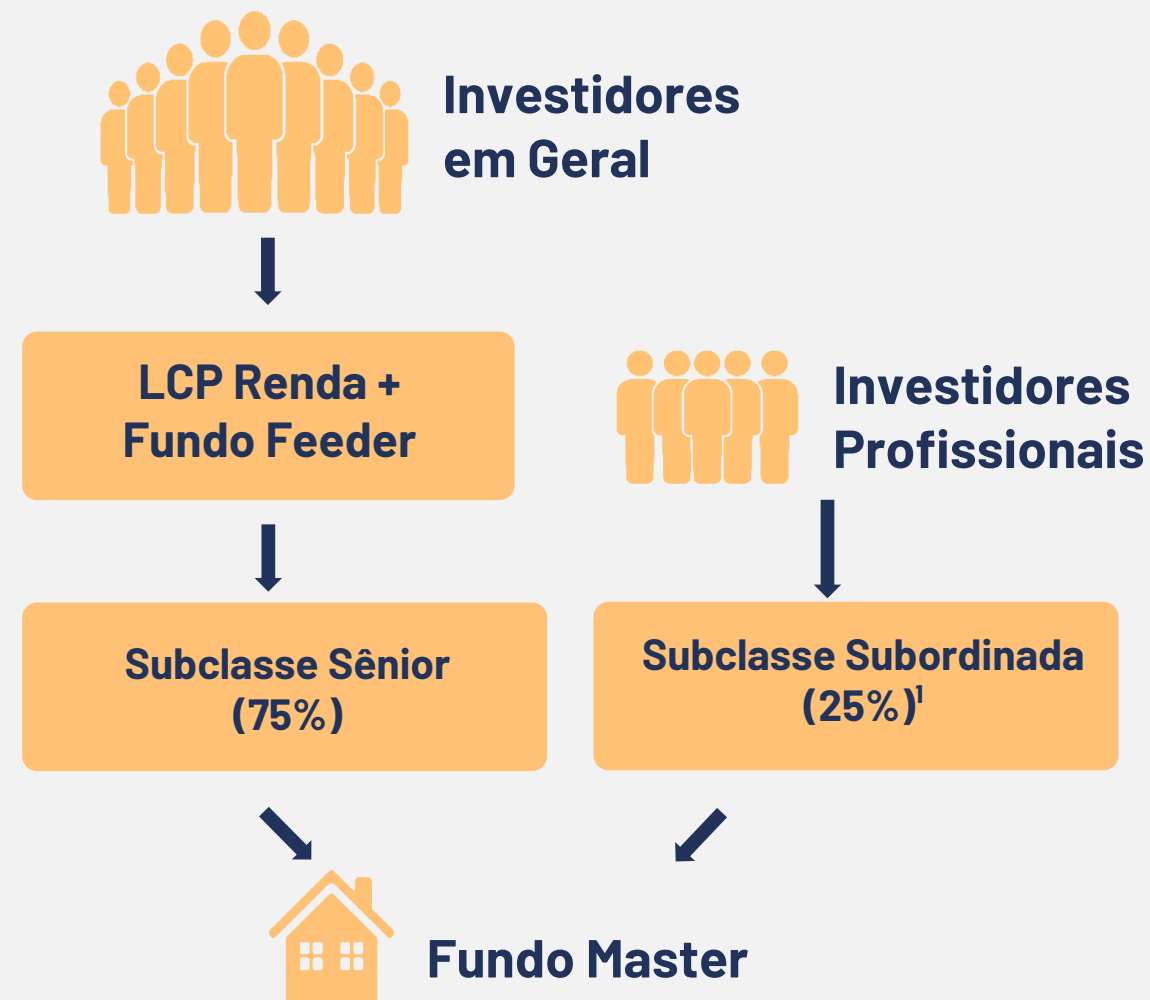
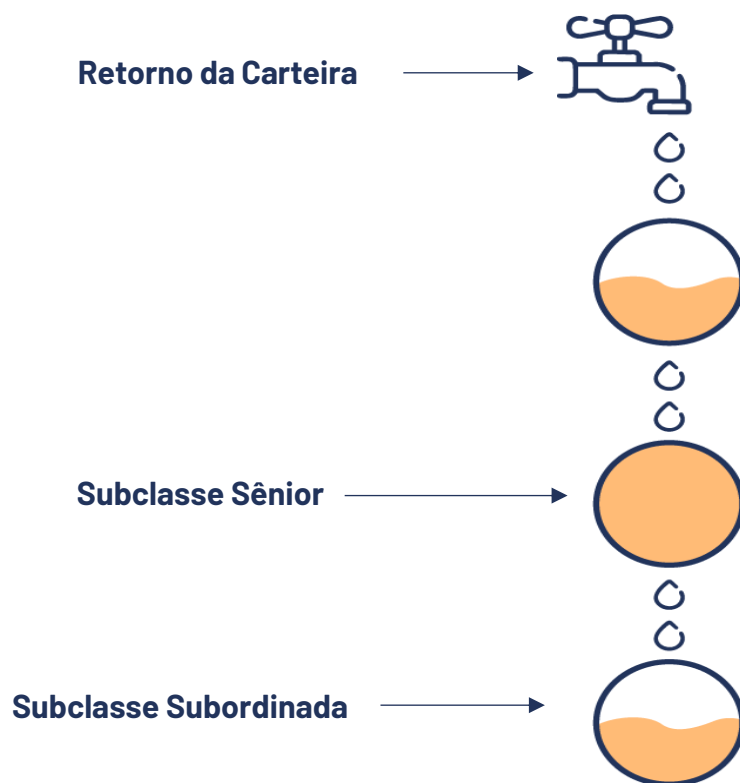
Amortização da cota sênior

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.

S,SE, NE, N e CO:
Regiões Sul, Sudeste, Nordeste, Norte e Centro-Oeste

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 ao investidor, antes da tomada de qualquer decisão de investimento, a leitura do Regulamento, da Lâmina de informações essenciais, quando aplicável, e aos demais documentos do Fundo. O Fundo teve início em 01/04/2025 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.



Gestão de Recursos