

Life Capital

Partners 

LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro/2025

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 317.768.068,02****Informação referente ao Fundo FeederCOTA PATRIMONIAL: **R\$ 104,20**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,82/cota**COTA SÊNIOR : **IPCA+9,50%a.a**RENTABILIDADE DO MÊS: **0,88%**

DISTRIBUIÇÕES:

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

Data base: 31/12/2025

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\$ 313.779.464,50*

*Informação referente ao fundo Feeder.**QTDE DE COTAS EMITIDAS:**

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

7.289

Comentário do Gestor

Em dezembro, o LCP Renda+ realizou a distribuição de R\$ 0,82 por cota, valor que reflete o resultado auferido no período, tendo como referência econômica a estrutura de remuneração da carteira, proporcionalizado ao número de dias úteis do período (22 dias úteis no mês).

A rentabilidade total no período foi de 0,88%, refletindo a combinação entre a variação positiva do IPCA de outubro (M-2), de 0,09%, e o rendimento distribuído aos investidores.

O resultado consolidado do fundo em dezembro foi de R\$3,3 milhões, enquanto a distribuição destinada à cota sênior atingiu R\$2,5 milhões.

Desde o início do fundo, a rentabilidade acumulada correspondeu a 111% do CDI Líquido (IR 15%).

Seguimos com a gestão ativa do portfólio, mantendo a estratégia de diversificação, conforme diretrizes de investimento e limites previstos nos documentos do fundo.

Indicadores

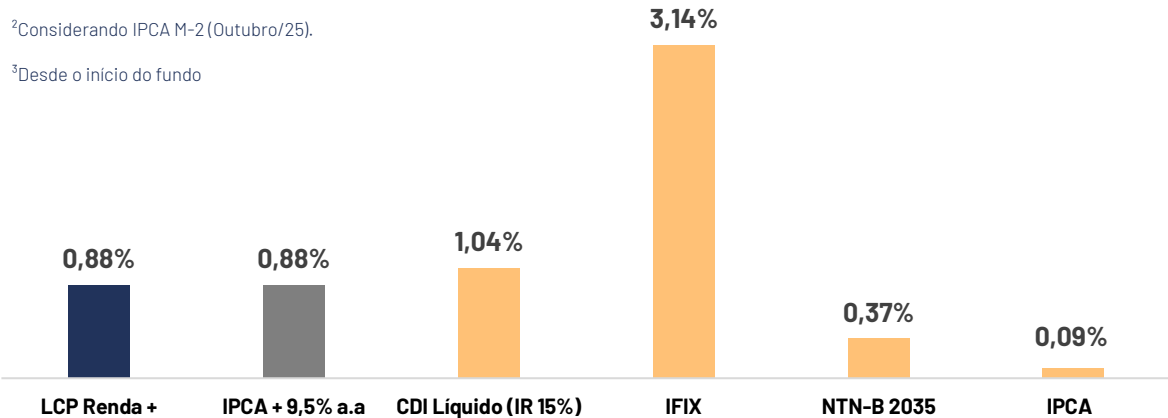
Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início ³
LCP Renda + (Cota Sênior – FII Master)	0,88%	2,76%	6,01%	10,40%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior – FII Master)	0,88%	2,76%	6,01%	10,40%
CDI Líquido ¹	1,04%	3,05%	6,29%	9,33%
IFIX	3,14%	5,18%	8,37%	13,95%
NTN-B 2035	0,37%	4,06%	3,53%	9,64%
IPCA	0,09% ²	0,60%	1,24%	2,18%

¹Considerando IR de 15%.

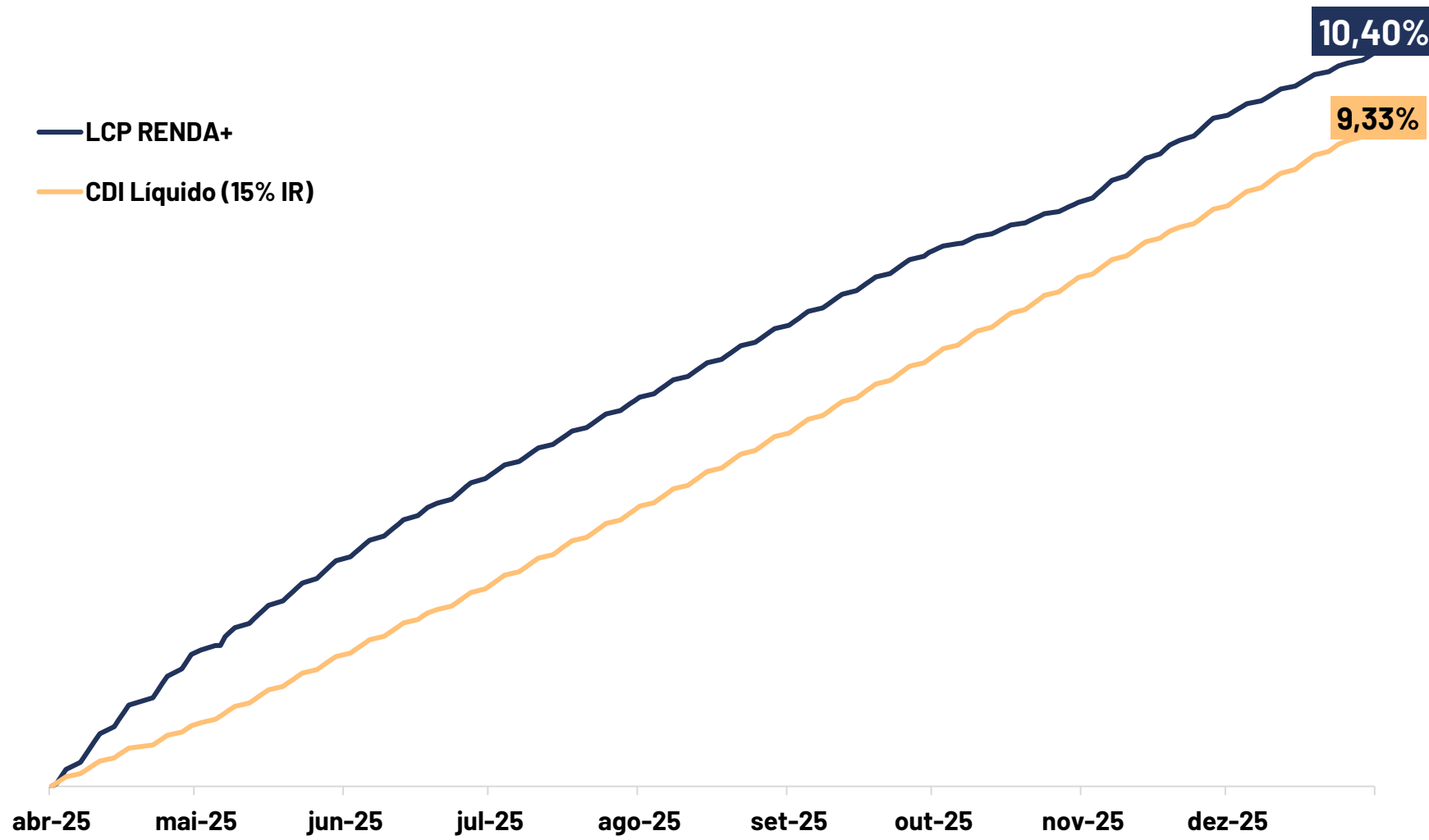
²Considerando IPCA M-2 (Outubro/25).

³Desde o início do fundo



Rentabilidade Histórica

(Cota + distribuições)



111%
do CDI Líquido (IR 15%)

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

7,46

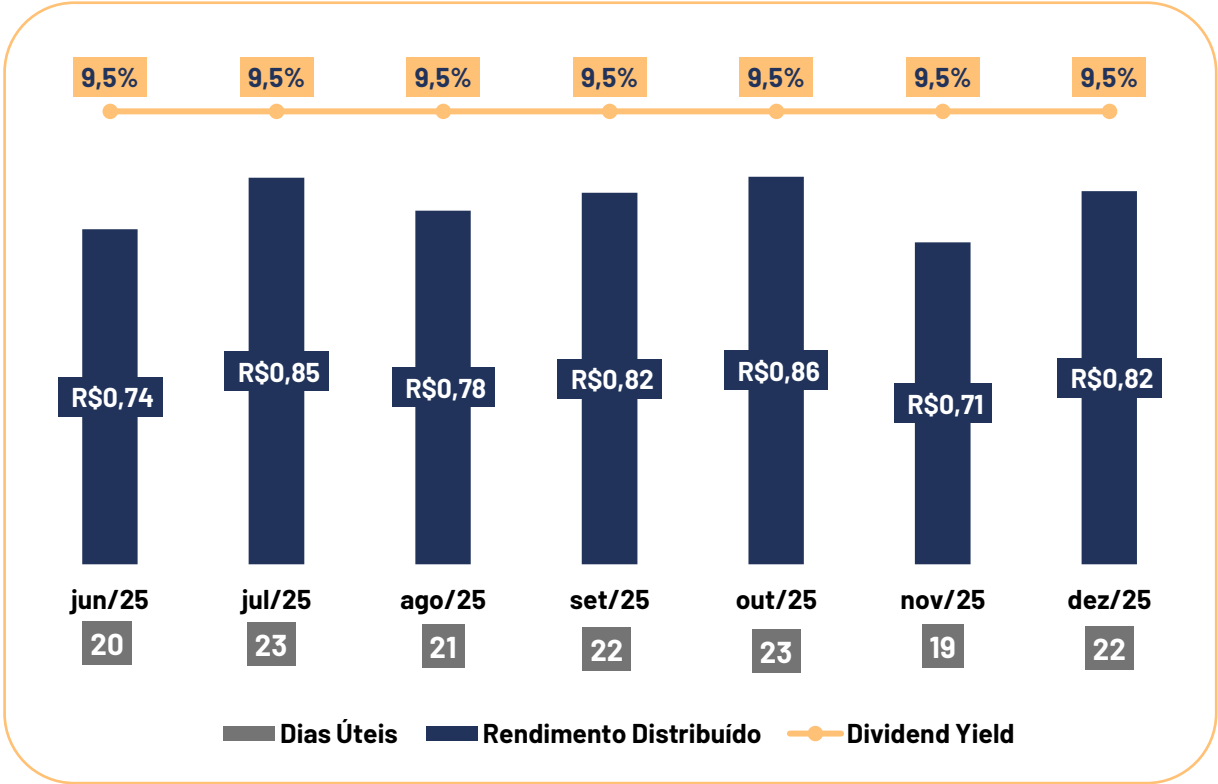
IPCA + 9,5% vs NTN-B 2035
(Spread médio desde o Início):

204 bps

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

A distribuição realizada pelo FII Master foi de R\$0,82, o que corresponde, **ao valor proporcional à taxa-alvo de 9,50% referente ao período de dias úteis em Dezembro/25.**

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 QSJRN

No mês de dezembro o empreendimento não realizou nenhuma venda ou distrato estratégico, porém as negociações com prováveis clientes seguem firmes para o primeiro trimestre de 2026. O empreendimento apresenta 83,8% de avanço físico executado, com conclusão prevista para abril/2026.

Os sistemas essenciais (Energia, Sistema Viário) apresentam conclusões entre 95-100%, enquanto pacotes de acabamento e áreas de lazer (Piscina, Quiosque, Capela) encontram-se em plena evolução.

O desenvolvedor mantém execução ativa nas frentes remanescentes, como muros perimetrais e acabamentos do Clube Sports.

CRI Enseada

A obra do empreendimento Enseada Palms segue em ritmo compatível com a fase de acabamentos finos, atingindo 72,5% de avanço físico acumulado até dezembro de 2025, mantendo um descolamento positivo de 17,9% em relação ao cronograma inicial. Neste período, foram concluídas instalações de guarda-corpos, forros e bancadas no Bloco B, além do avanço em revestimentos cerâmicos e em gesso nas três torres. O Bloco C teve suas unidades habitacionais finalizadas e encontra-se em processo de fechamento, com foco direcionado às áreas comuns.

Para os próximos meses, está prevista a conclusão dos acabamentos internos, avanço nas instalações elétricas e hidráulicas, e início do processo de obtenção do Habite-se, previsto para agosto de 2026, consolidando a trajetória do empreendimento rumo à entrega.

CRI Monte Lazuli

No mês de dezembro não foram registradas novas vendas. O resultado do período foi composto exclusivamente pelo desembolso mensal da carteira de recebíveis do projeto, que está com 73% de suas unidades vendidas e obra concluída. Não houve repasse bancário de contratos no mês.

CRI THL

No mês de dezembro, o empreendimento registrou dois distratos, cujas unidades encontram-se em processo de revenda. A operação manteve indicadores de garantias adequados com RGSD de 170%, calculado sem a consideração do estoque disponível, o qual também integra o escopo de garantias da operação.

CRI ABecker I

No mês de dezembro, foram registradas duas vendas e dois distratos. As unidades distratadas referem-se aos empreendimentos Casa Nova e Jardim Giovana, que apresentaram variação positiva de preços em relação aos valores originais dos contratos, podendo favorecer o processo de revenda, sem garantia de realização.

CRI ABecker II

No mês de dezembro, foi registrada uma venda e dois distratos. Os contratos distratados encontram-se em processo de revenda.

Adicionalmente, a operação apresentou melhora na recuperação de contratos anteriormente inelegíveis, resultando no aumento do saldo devedor elegível da carteira e na melhora dos indicadores de garantia da operação.

CRI ABecker III – Guimbala

O empreendimento apresentou 46,5% de avanço físico executado até dezembro de 2025, com conclusão prevista para dezembro de 2026. No período, foram executadas etapas da infraestrutura de drenagem pluvial e rede esgoto, essenciais para a continuidade das obras de pavimentação.

Para os próximos meses, estão previstas a finalização das redes de drenagem e esgoto, bem como o início da implantação da rede de água e da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), condicionados ao andamento operacional e às condições de execução do empreendimento.

CRI ABecker IV – Duvoisin

No mês de dezembro, o empreendimento Duvoisin realizou seis novas vendas. O CRI manteve indicadores de cobertura de garantias em níveis adequados. O empreendimento apresentou 39,8% de avanço físico acumulado até dezembro de 2025, com evolução de 2,3% no período.

Durante o mês, houve continuidade dos serviços de implantação da rede de água potável e das atividades de movimentação de terra, incluindo a remoção de material excedente e a execução de aterros nos lotes, etapas necessárias para o avanço da infraestrutura. As próximas fases de obra permanecem condicionadas à continuidade das atividades de terraplanagem e à execução progressiva das redes de infraestrutura.

CRI Vectra

No mês de dezembro, a operação registrou um distrato referente ao condomínio Saltinho Village. No período, a operação apresentou RGSD de 200%.

CRI Inovar

Em dezembro, os empreendimentos do CRI registraram ao todo doze vendas. No mesmo período, ocorreram nove distratos, cujas unidades encontram-se em processo de revenda, sem garantia de realização ou de condições comerciais específicas. A obra do empreendimento Rancho LM Fazenda Resort apresentou 76,2% de avanço físico acumulado, encontrando-se em fase final de execução das áreas de lazer e da infraestrutura. No período, foram executados serviços de acabamento e instalação de equipamentos nas áreas comuns.

O empreendimento Morada das Missões apresentou 80,6% de avanço físico acumulado até dezembro de 2025. No mês, foram executados serviços de pavimentação com piso intertravado e instalação de meio-fio, representando avanço de 6,1% no período. As atividades permanecem concentradas na execução da infraestrutura, em linha com o estágio atual do empreendimento.

CRI Poehma

Em dezembro, o empreendimento registrou oito vendas. No período, foram observadas variações positivas nos preços por metro quadrado em relação a transações anteriores. O desempenho comercial do mês esteve condicionado às dinâmicas de mercado da região, sem garantia de repetição em períodos futuros.

CRI Vanvera

Em dezembro, não foram registradas novas vendas e ocorreram três distratos na carteira. O empreendimento encontra-se com as obras concluídas e possui mais de 90% das unidades comercializadas.

No período, a operação apresentou RGSD superior a 250%.

CRI Fazenda Bayer

A obra do empreendimento Fazenda Bayer apresentou 90,5% de avanço físico acumulado até dezembro de 2025, encontrando-se em fase final de acabamentos e das áreas de lazer.

No período, foram realizados serviços de drywall na academia e vestiários, instalações elétricas com caixas de passagem, execução de meio-fio, terraplenagem para plantio de grama, além de avanços em pergolados e áreas de piscina. As etapas remanescentes do empreendimento permanecem concentradas nos acabamentos das edificações internas, conclusão do paisagismo e ajustes em pavimentação. O processo de obtenção do Habite-se segue conforme cronograma do projeto, condicionado às exigências dos órgãos competentes.

CRI Amaralina

O empreendimento Angra Doce apresentou 70,8% de avanço físico acumulado até dezembro de 2025. No período, as obras permaneceram em execução, inclusive durante o final de ano, com atividades concentradas nas frentes de estrutura, alvenaria, cobertura, esquadrias, instalações e áreas comuns, bem como nos acabamentos internos e externos em andamento.

Em dezembro, a operação registrou cinco novas vendas, sendo quatro no empreendimento Angra Doce e uma no loteamento Vila Oitis.

DRE Caixa	out-25	nov-25	dez-25	Desde o Início
Total de Receitas	3.676.909,73	3.438.267,51	3.839.999,22	32.536.874,08
Operações de True Sales	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
CRI	3.423.070,57	3.076.057,20	3.460.298,46	24.690.690,09
Juros Pagos	3.331.833,16	2.481.587,08	3.163.626,71	21.265.931,62
Correção Monetária	91.237,41	594.470,12	296.671,75	3.424.758,47
Outros	-	-	-	-
Caixa ¹	253.839,16	362.210,31	379.700,76	7.846.183,99
Total de Despesas	(556.683,66)	(432.592,15)	(509.564,91)	(4.611.917,27)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(548.765,87)	(424.541,16)	(471.150,47)	(4.031.130,31)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(7.917,79)	(8.050,99)	(38.414,44)	(580.786,96)
Custo de Emissão	-	-	-	(16.320.588,56)
Resultado Caixa ¹	3.120.226,07	3.005.675,36	3.330.434,31	27.924.956,81
Distribuições	3.757.151,38	3.534.529,42	3.338.411,64	27.474.690,33
Subclasse A	2.610.141,76	2.167.879,66	2.510.805,43	21.390.460,13
Subclasse B	1.147.009,62	1.366.649,76	827.606,21	6.084.230,20
Reserva de Lucros	987.097,87	458.243,81	450.266,48	n.a.
Informações Adicionais	out-25	nov-25	dez-25	Média
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,86	0,71	0,82	0,78
Distribuição por cota (Subclasse B)	0,94	1,12	0,68	0,55
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	417.890.196,88	417.699.163,26	420.540.535,04	n.a.

¹Resultado proveniente de zeragem de caixa.

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até dia 31/12/2025, foram efetuados aportes em 19 operações, tendo em vista a liquidação da oferta efetivada no dia 01/04/2025.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD*	Duration	Data de Vcto.
Q SJRN	CRI	Habitasec	Sênior	IPCA	18,0%	6,8%	73,0%	88,5%	113,0%	4,61	Aug-30
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	0,4%	73,3%	8,4%	1196,9%	0,02	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,2%	97,3%	54,1%	184,9%	2,91	Jul-34
THL 3 e 4	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	13,0%	0,9%	97,3%	54,1%	184,9%	2,91	Jul-34
ENSEADA	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	12,0%	2,3%	73,4%	40,9%	244,3%	0,70	Mar-30
ENSEADA 2	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	14,0%	2,8%	73,4%	40,9%	244,3%	0,70	Mar-30
ABECKER	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,7%	97,4%	74,8%	133,7%	4,56	Oct-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	4,2%	96,2%	80,5%	124,2%	3,83	Oct-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,0%	40,5%	51,8%	193,1%	3,36	Sep-34
ABECKER 3 – GUIMBALA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	2,4%	--	29,5%	339,0%	6,41	Apr-45
VECTRA	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	12,0%	5,7%	68,0%	36,3%	275,6%	2,02	May-32
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	5,4%	63,9%	63,5%	157,4%	1,90	Oct-29
ABECKER 4 – DUVOISIN	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	6,5%	8,7%	39,4%	254,1%	4,41	Apr-45
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	3,5%	93,8%	37,1%	269,7%	3,21	Nov-34
ABECKER 5 – KASULKE	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	5,3%	--	21,2%	472,3%	7,10	Apr-50
AMARALINA	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	2,0%	74,5%	11,1%	903,7%	3,83	Jul-35
INNOVAR	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	13,0%	6,8%	60,7%	50,5%	198,1%	4,67	Aug-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%	8,1%	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						10,0%					
CDI				CDI		10,0%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	38,94%	256,82%	4,08	n.a.

*O método de cálculo do RGSD foi atualizado para refletir de forma mais precisa a relação entre garantias do CRI e o saldo devedor.

Razão de Subordinação

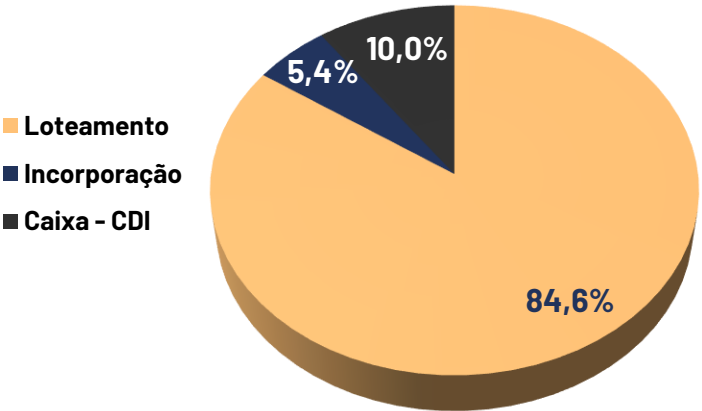
Nível de subordinação do LCP Renda +, representado pela razão entre o patrimônio das cotas subordinadas e o patrimônio total do fundo. Quanto maior esse percentual, maior é o “colchão” de proteção oferecido pela estrutura aos cotistas seniores.



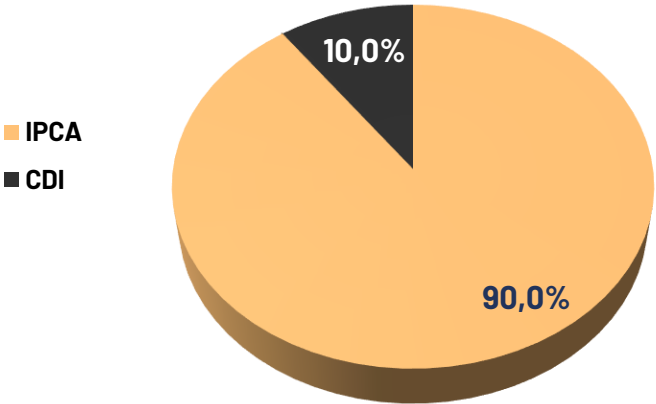
¹A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo.

Distribuição do Portfólio

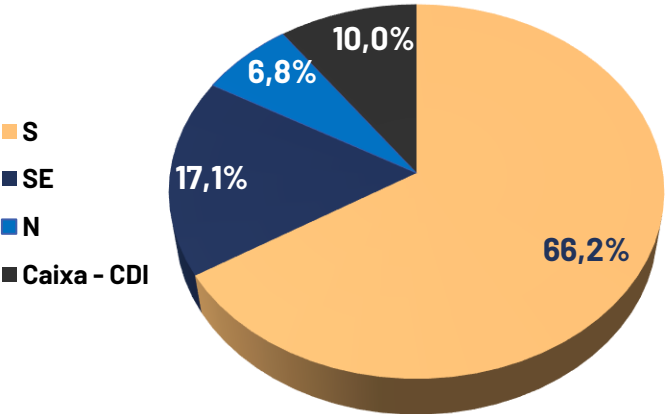
Exposição por tipo de empreendimento



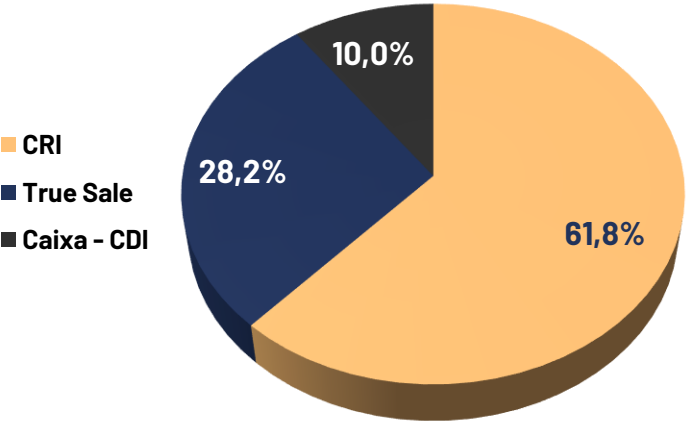
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

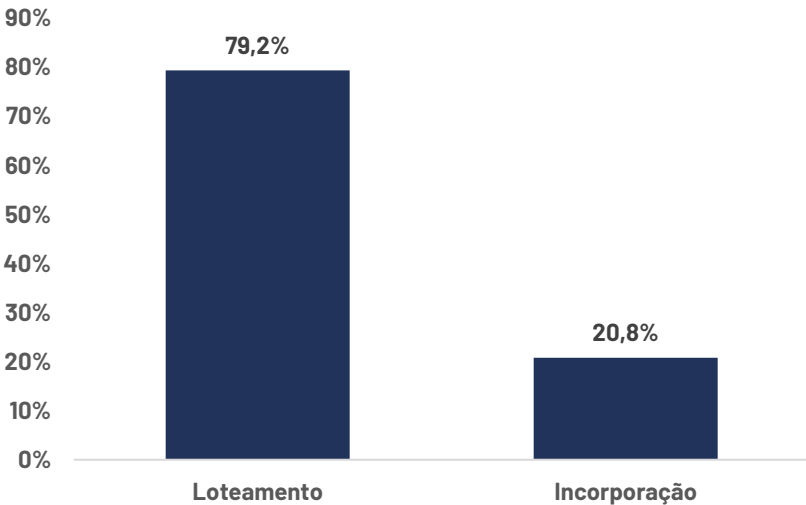
38,94%

VGv TOTAL CRIs

690.013.074,78*

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

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 pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 109.580.000,00***

*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\$ 109,5 milhões.

Código ISIN: **BRHBSCCRIC82**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

25,83% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

84,72% das obras concluídas

72,96% 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**

Garantias

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

100% do valor da emissão integralizado no CRI

100% 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. Fica localizado a apenas uma quadra da praia brava. A região passou por intervenções urbanas recentes na orla, que influenciaram a dinâmica imobiliária local. 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 estrutura da operação contempla mecanismos de garantia, cujos indicadores são monitorados pela gestão. A gestão considera o posicionamento do preço como um dos fatores que pode 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**

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%¹ das obras concluídas

97,30% das vendas concluídas

¹ O cronograma de obra foi completo. Entretanto, o Termo de Verificação de Obra (TVO) ainda está em processo de emissão.



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**

Garantias

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

100% do valor da emissão integralizado no CRI

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

72,52% 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 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**

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

97,38% 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**

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% das obras concluídas

96,20% 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, contempla operações já realizadas e uma carteira a realizar, com obras acima de 80%. Os recebíveis do CRI estão divididos em cinco projetos 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**

Garantias

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

100% do valor da emissão integralizado no CRI

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

90,50% das obras concluídas

40,54% 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 empreendimento possui características de lazer e localização descritas pelo desenvolvedor. O projeto terá 252 lotes residenciais que variam de 2.000 a 4.000 m² de área privativa. 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. O empreendimento está localizado em área em processo de desenvolvimento imobiliário, o que pode influenciar a dinâmica de preços dos imóveis 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**

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

46,53% das obras concluídas

--% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento Guimbala, localizado em Araquari/SC, contou com a estruturação de um CRI voltado à antecipação de recebíveis de vendas futuras, destinado à 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**

Garantias

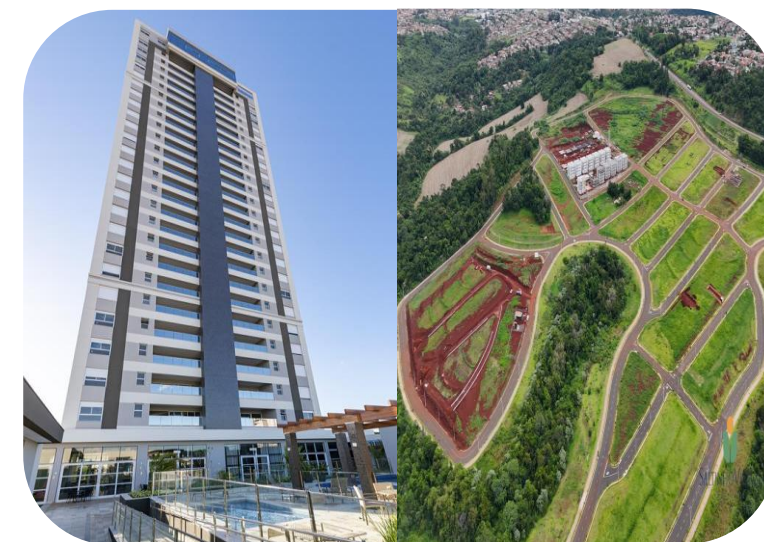
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas
- Alienação Fiduciária de Quotas

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

68,04% 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 projeto é voltado ao público residencial da região Sul e Oeste, com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias. Além disso, houve em 2024 o lançamento do Saltinho Village, um condomínio fechado, que contempla infraestrutura de lazer e segurança, direcionada a segmento residencial específico, conforme informações do desenvolvedor. 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.



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\$ 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

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

100,00% das obras concluídas

63,94% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Empreendimento é nosso primeiro investimento no Estado do Rio Grande do Sul e está localizado em Gramado, em frente ao Lago Negro. Além disso, o empreendimento contempla itens de infraestrutura e lazer 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**

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

39,83% das obras concluídas

8,69% 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.



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**

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

93,80% 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 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**

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

--% 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**

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
70,76% das obras concluídas
74,47% 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 um projeto de incorporação horizontal em fase de obras, situado às margens da represa de Angra Doce, no norte do Paraná. Este último empreendimento 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 do terceiro projeto.



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 / IPCA + 13,01% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 34.359.000,00 /**

R\$15.000.000,00

Código ISIN: **BRCASCCRI6Q1**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas

86,20% do valor da emissão integralizado no CRI

72,40% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

78,43% das obras concluídas

60,66% 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 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 Ipadres (2018)¹ O projeto contará com salão de festas e quadra poliesportiva. Os lotes ficam rodeados pela natureza, ainda que no meio da cidade. O empreendimento possui características de localização e infraestrutura descritas pelo desenvolvedor.

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 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, cidade caracterizada 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. A região de Araquari apresenta características econômicas e demográficas que sustentam a demanda habitacional, considerada como um dos polos industriais catarinenses, atraindo marcas como a BMW, TVH e Hyosung. Com isso, enfatizamos a tese de investimento em 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 $\text{IPCA} + 9,50\% \text{a.a}$ é acruado na cota.

Para que os $9,50\% \text{a.a}$ 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.

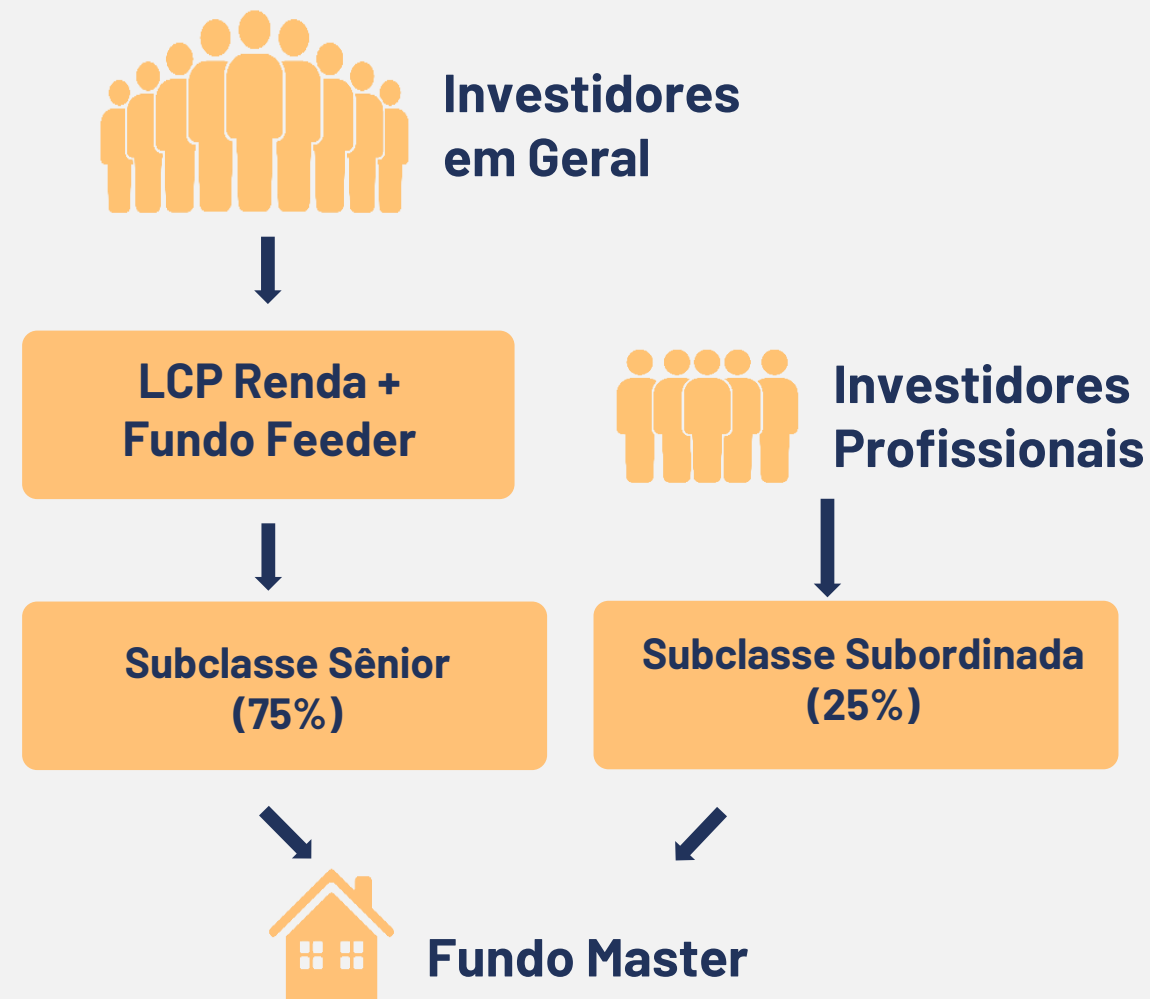
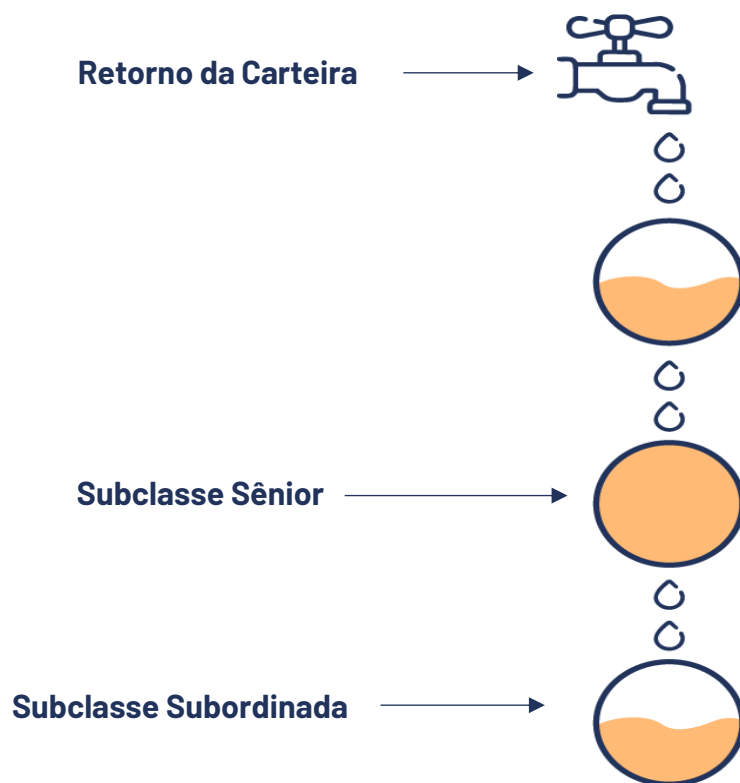
Amortização da cota sênior

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%.



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.

TVO:

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

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.



Gestão de Recursos