

Life Capital

Partners 

LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIARIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIARIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Julho/2025

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 315.034.114,77****Informação referente ao Fundo FeederCOTA PATRIMONIAL: **R\$ 103,31**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,85/cota**COTA SÊNIOR PRÉ-DEFINIDA: **IPCA+9,50%a.a**PIPELINE ALOCADO até 31/07 : **80%****Informação referente ao Fundo Master

DISTRIBUIÇÕES:

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

Data base: 31/07/2025

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\$ 311.558.766,32*

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

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

6.706

Comentário do Gestor

Durante o mês de julho, o LCP Renda + distribuiu R\$0,85 por cota, valor que corresponde ao cupom de 9,50% ao ano, proporcional ao número de dias úteis do período. A performance total registrada foi de 1,08%, composta pela variação do IPCA de maio (M-2) somada ao rendimento distribuído. Para comparação, o CDI líquido no período também alcançou 1,08%.

Em termos de alocação, o fundo Master encerrou o mês com 80% do patrimônio líquido alocado, distribuído em 17 operações. Dentre elas, 2 novas operações foram integralizadas, ambas em linha com os padrões de atratividade e garantias do fundo. A estrutura segue sólida, com a razão de subordinação próxima a 26%.

Com a maior parte do capital já alocado, o fundo se aproxima da etapa final desse processo, mantendo o foco na consolidação de um portfólio de qualidade. A seleção das operações segue pautada por critérios como garantias robustas e busca por retornos consistentes, reforçando a resiliência da carteira ao longo do tempo.

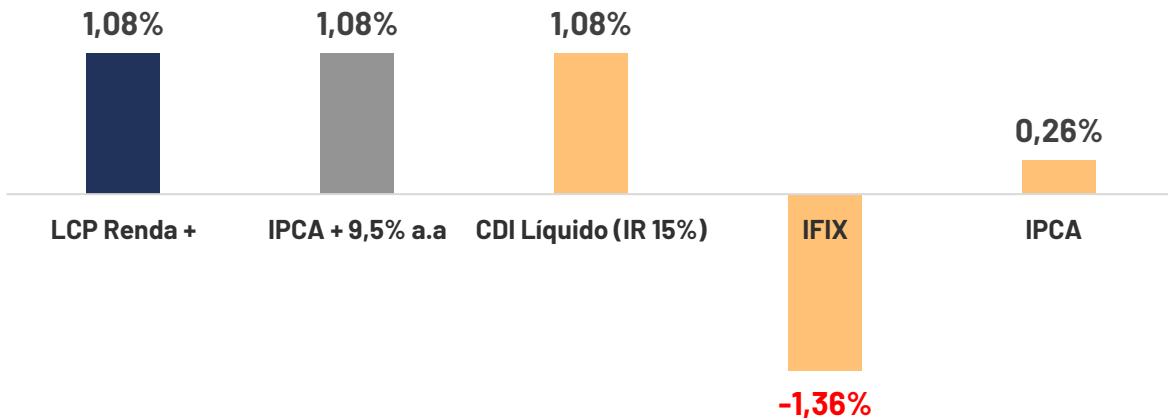
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LCP Renda + (Cota Sênior – FII Master)	1,08%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior – FII Master)	1,08%
CDI Líquido ²	1,08%
IFIX	-1,36%
IPCA ³	0,26%

²Considerando IR de 15%.

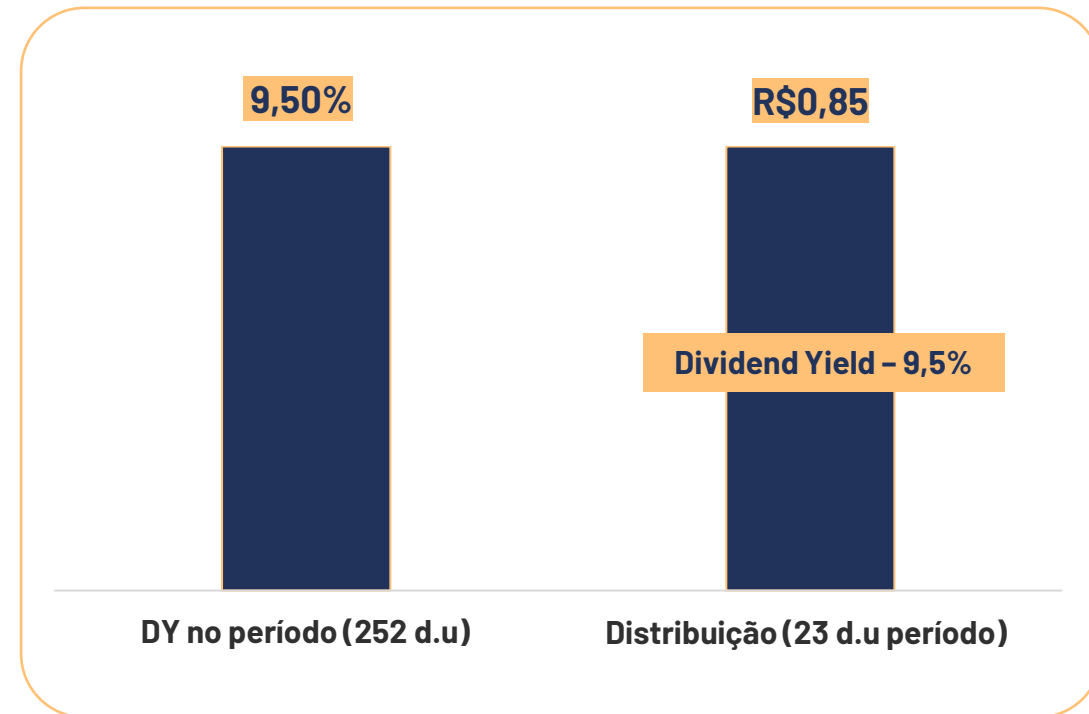
³Considerando IPCA M-2 (Maio/25).



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

A distribuição realizada pelo FII Master no **quarto mês de operação foi de R\$0,85**, o que corresponde, **ao cupom de 9,50% referente ao período de dias úteis em Julho/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

As negociações conduzidas na frente comercial em julho resultaram na concretização de quatro novas vendas neste mês, com valor médio de R\$ 1.400,00 por metro quadrado. Esse desempenho reflete não apenas o resultado das ações comerciais, mas também uma valorização significativa do preço praticado por metro quadrado.

Além disso, foi formalizado o distrato de uma unidade anteriormente vendida a R\$ 950,00 por metro quadrado, com o objetivo de viabilizar sua revenda ao valor atualmente praticado nas últimas negociações, potencializando o VGV do empreendimento.

A obra está avançando principalmente com a parte civil das áreas comuns, com o clube esportes já mais avançado em etapa de acabamentos, clube social em etapa de alvenaria e reaterro e as regularizações do terreno do clube golfe, além de estarem avançando com as obras de infraestrutura da segunda etapa.

CRI Enseada

A obra segue em ritmo acima do planejado, com dois meses de adiantamento em relação ao cronograma. A estrutura das três torres já foi concluída, e tiveram início as obras da piscina. Na Torre C, avançam os trabalhos de revestimento cerâmico, instalação de bancadas e corrimãos; na Torre B, começaram os revestimentos de gesso; e na Torre A, prossegue a execução das alvenarias de vedação.

CRI Monte Lazuli

Em julho, o Habite-se foi emitido, dando início aos repasses. A entrega das áreas comuns está prevista para agosto, e as entregas das unidades terão continuidade em setembro. No mesmo mês, não houve registro de vendas nem de distratos. O empreendimento, sem contratos inelegíveis, já alcança 66,67% das unidades vendidas, apresentando elevada razão de garantia.

CRI THL

Em julho, o empreendimento registrou uma nova venda, sem distratos. O preço praticado ficou alinhado à valorização já observada no projeto, reforçando sua atratividade no mercado. Com isso, o empreendimento está 99,03% comercializado, restando apenas oito unidades em estoque. Além disso, o indicador de RGSD (Razão de Garantia sobre Saldo Devedor) segue em patamar confortável, acima de 130%.

No último mês, as obras avançaram na instalação da rede elétrica da segunda etapa e na execução das estações elevatórias do loteamento. Ao que tudo indica, as atividades serão concluídas em setembro, conforme o previsto.

CRI ABecker I

Em julho, foram registradas 2 vendas, sem ocorrência de distratos. O empreendimento já está praticamente todo comercializado, com mais de 98% das unidades vendidas, e não possui obras pendentes.

CRI ABecker II

Em julho, foi realizado uma venda, e um distrato, sobre um contrato inelegível. Com mais de 95% das unidades vendidas, o CRI já é performado em vendas e está em reta final de obras no Villa Dona Francisca. A previsão de finalização das obras está para agosto, faltando apenas alguns trechos de paver e pintura da sinalização horizontal nas ruas.

CRI ABecker III – Guimbala

Em julho, as obras avançaram com a terraplanagem dos cortes e aterros das ruas, que já atingiu aproximadamente 83% de execução. A drenagem também evoluiu, com a instalação das tubulações enterradas em andamento, enquanto as infraestruturas de esgoto seguem em fase de implantação.

CRI ABecker V – Kasulke

Em julho, estruturamos o CRI ABecker V – Kasulke, uma operação de financiamento destinada ao empreendimento localizado em Araquari/SC, marcado pelo forte potencial de valorização no mercado de loteamentos da região.

CRI ABecker IV – Duvoisin

Em julho, as obras do CRI Duvoisin avançaram com a conclusão da terraplanagem, limpeza e nivelamento do terreno, bem como os cortes e aterros das ruas. A etapa de drenagem também apresentou bom progresso, com mais da metade das atividades concluídas.

CRI Vectra

Em julho, o empreendimento registrou um total de 10 novas vendas, refletindo a boa performance comercial e reforçando a confiança do desenvolvedor na conversão do estoque em carteira. Esse resultado confirma a solidez da estratégia adotada e a atratividade do produto, mantendo os índices de garantia em patamar confortável.

CRI Poehma

Em Poehma, a entrega superou as expectativas: após um semestre da conclusão, os proprietários seguem satisfeitos e, em julho, não houve registro de distratos. Em operações de multipropriedade, é comum que ocorram distratos após a entrega, quando os investidores avaliam o produto final e podem optar por desfazer a compra com menor impacto financeiro.

Apesar de esperarmos um nível elevado de distratos nesse período, o empreendimento tem surpreendido positivamente, retendo clientes e fortalecendo a confiança na operação. Esse desempenho evidencia a qualidade do projeto e a boa experiência dos compradores, o que reforça a solidez das garantias do CRI.

CRI Fazenda Bayer

As obras seguem em ritmo acima do esperado. A pavimentação e a infraestrutura elétrica da segunda etapa estão em andamento, enquanto as obras civis do clube já avançam para a fase de acabamentos. Também foram iniciadas a execução das quadras, o plantio de grama e o paisagismo das áreas comuns.

CRI Vanvera

Em julho, foram registradas 15 vendas e 5 distratos. A carteira não possui obras a incorrer e já está performada em vendas, com mais de 96% das unidades comercializadas e elevada capacidade de renovação de contratos. O empreendimento apresenta indicadores sólidos, com alta razão de garantia, que em julho superou 250%.

DRE Caixa	Jul-25
Total de Receitas	3.895.507,98
Operações de True Sales	-
Dividendos	-
CRI	2.878.874,16
Juros Pagos	2.444.316,54
Correção Monetária*	434.557,62
Outros	-
Caixa	1.016.633,82
Total de Despesas	(513.518,96)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(498.026,09)
Taxa de Performance	-
Outras Despesas	(15.492,87)
Custo de Emissão	-
Resultado Caixa	3.381.989,02
Reserva de Lucros	738.333,54
Distribuições	3.015.763,75
Subclasse A	2.600.887,93
Subclasse B	414.875,82
Informações Adicionais	Jul-25
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,85
Distribuição por cota (Subclasse B)	0,34
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	421.585.805,37

¹Resultado proveniente de zeragem de caixa.

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até dia 31/07, foram efetuados aportes em 17 operações, tendo em vista a liquidação da oferta efetivada no dia 01/04.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV¹	% SD	Duration	Data de Vcto.
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	IPCA	18,0%	9,0%	67,6%	54,8%	182,4%	4,39	Aug-30
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	1,4%	66,7%	21,2%	470,6%	0,17	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,4%	99,0%	52,9%	188,9%	2,84	Jul-34
THL 3 e 4	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	13,0%	1,0%	99,0%	52,9%	188,9%	2,84	Jul-34
ENSEADA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	2,4%	73,4%	30,0%	333,0%	1,09	Mar-30
ENSEADA 2	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	14,0%	3,9%	73,4%	30,0%	333,0%	1,09	Mar-30
ABECKER	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,7%	98,9%	75,3%	132,9%	4,60	Oct-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	4,8%	95,1%	80,3%	124,5%	4,10	Oct-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,1%	39,2%	29,2%	342,3%	3,23	Sep-34
ABECKER 3 - GUIMBALA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	2,4%	-	62,5%	160,0%	6,47	Apr-45
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	6,0%	67,0%	50,0%	200,0%	1,75	May-32
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	3,5%	63,9%	44,4%	225,3%	1,92	Oct-29
ABECKER 4 - DUVOISIN	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	6,5%	-	54,5%	183,4%	4,26	Apr-45
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	1,2%	97,0%	38,7%	258,7%	3,32	Nov-34
ABECKER 5 - KASULKE	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	4,4%	-	20,7%	481,9%	7,24	Apr-50
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%	7,1%	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						19,8%					
CDI				CDI		19,8%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	40,94%	244,25%	3,51	n.a.

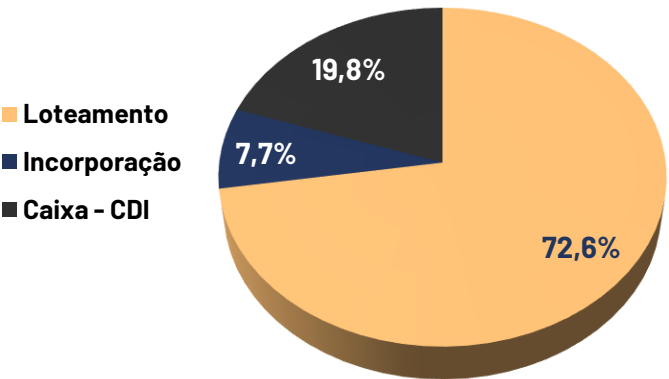
Razão de Subordinação

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.

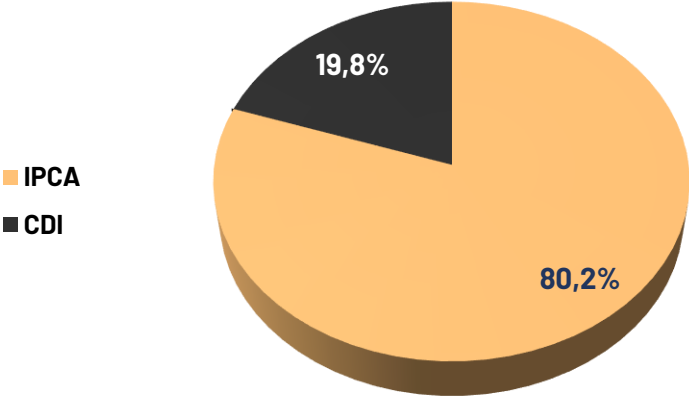


Distribuição do Portfólio

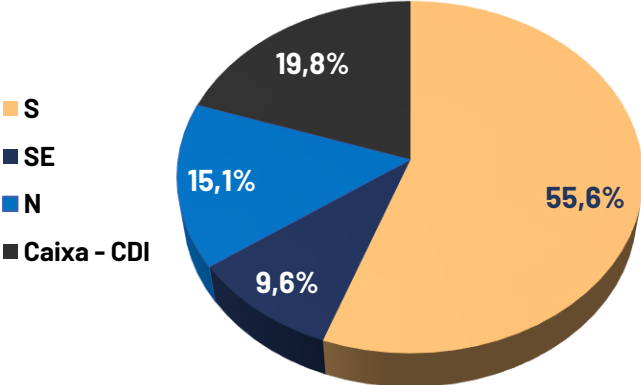
Exposição por tipo de empreendimento



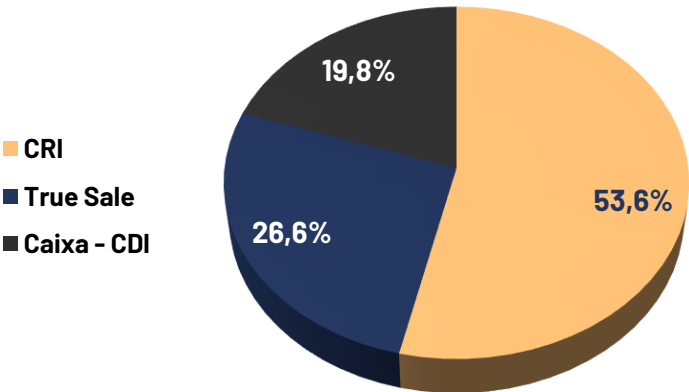
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

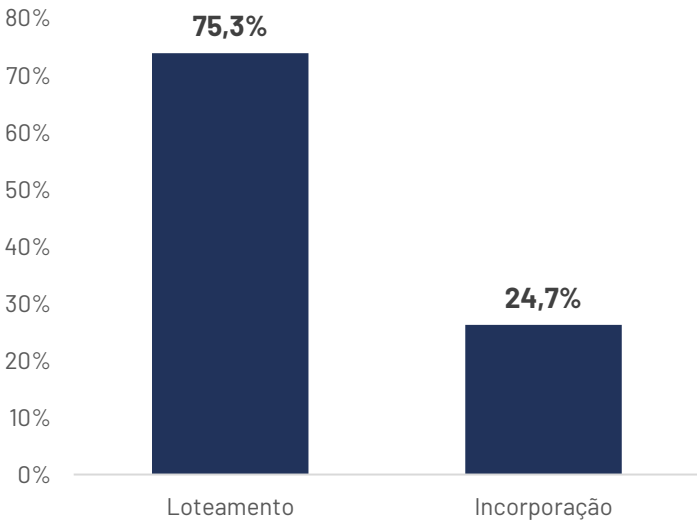
40,94%

VGv TOTAL CRIs

814.222.951,52*

*Considerando estoque + carteira dos projetos.

VGv Estoque em Desenvolvimento





CRI QJSJRN, 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

90,85% do valor da emissão integralizado no CRI

36,38% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

71,79% das obras concluídas

67,60% 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, um produto diferenciado, e nossa colaboração ao funding do projeto, entendemos que este possui o potencial de ser uma boa adição 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

94,96% 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

95,13% das obras concluídas

99,03% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A THL Incorporadora, empresa com mais de 30 anos de Know-How, 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

47,36% 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

98,93% 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

95,13% 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

84,04% 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

19,63% 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

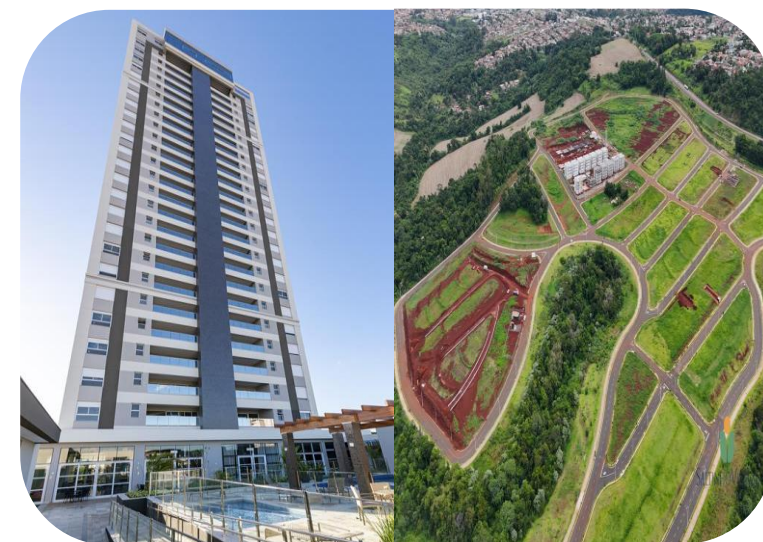
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas
- Alienação Fiduciária de Quotas

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

67,00% 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\$ 29.431.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIA01**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

70,05% 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

20,00% 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 Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

58,44% do valor da emissão integralizado no CRI

12,43% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

97,01% 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.

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 mais cresceu na região metropolitana de Curitiba segundo o Iparde (2018). 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.

**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**

VGW 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 26% , 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) a 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.

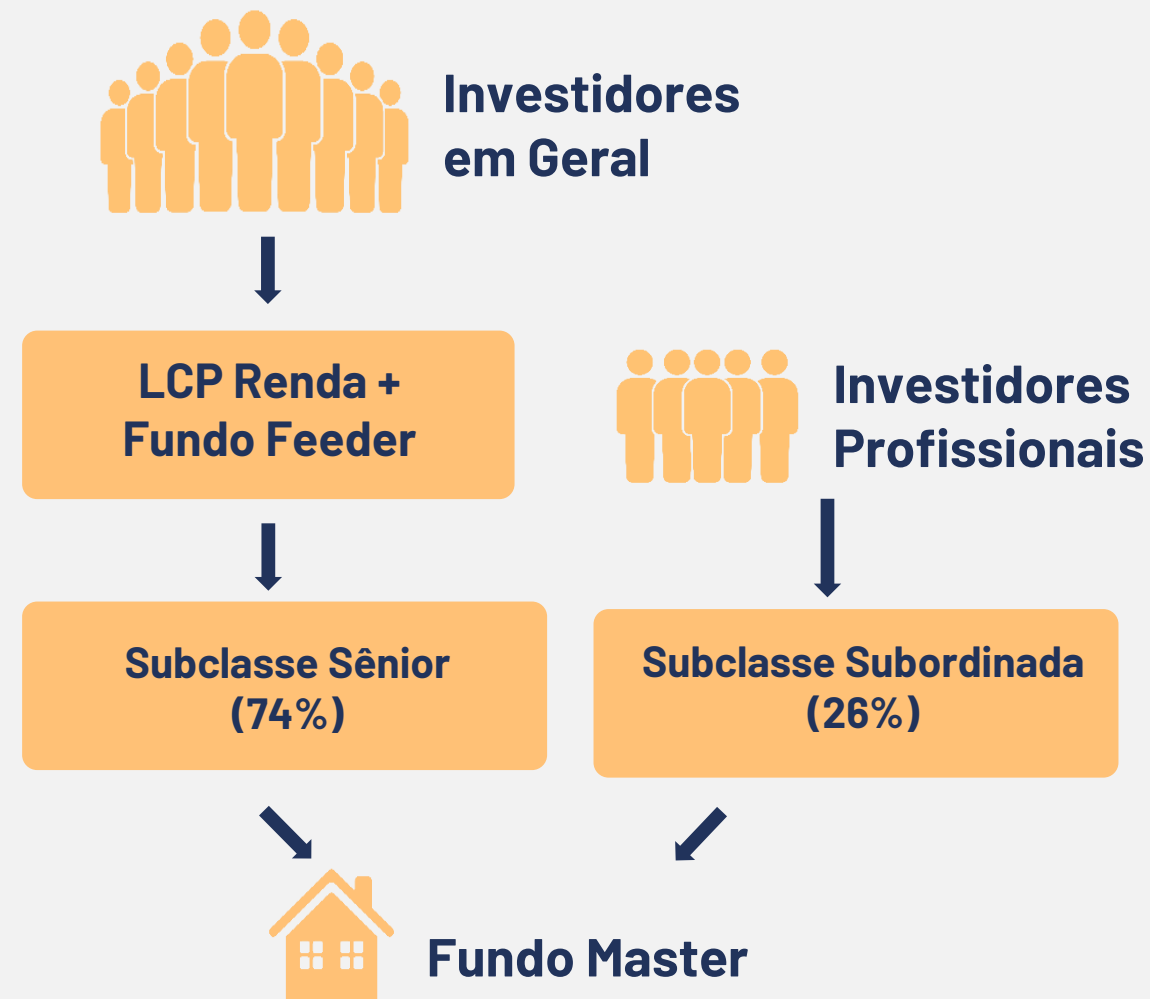
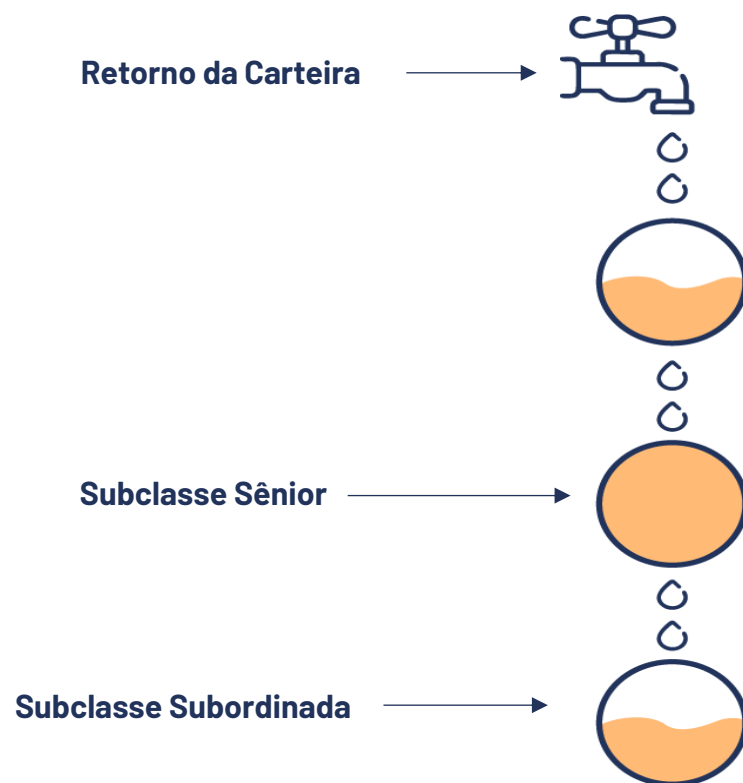
Amortização da cota sênior

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 26%.



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).

% SD:

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