

Life Capital

Partners



LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIARIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIARIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Junho/2025

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 313.911.198,18****Informação referente ao Fundo FeederCOTA PATRIMONIAL: **R\$ 102,94**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,74/cota**COTA SÊNIOR PRÉ-DEFINIDA: **IPCA+9,50%a.a**PIPELINE ALOCADO até 30/06 : **70%****Informação referente ao Fundo Master

DISTRIBUIÇÕES:

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

Data base: 30/06/2025

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 (últimos 12 meses):**

R\$ 310.745.322,93*

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

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

6.614

Comentário do Gestor

No mês de junho, o LCP Renda + distribuiu R\$0,74 por cota, correspondendo a um cupom de 9,50% ao ano, proporcional aos dias úteis do mês. A rentabilidade total foi de 1,15%, resultado da combinação entre o IPCA de abril (referência M-2) e o rendimento distribuído. Para efeito de comparação, o CDI líquido no mesmo período foi de 0,93%.

Em relação às operações do fundo, o fundo Master encerrou o mês com 70% do patrimônio líquido alocado, distribuído em 15 operações. Dentre elas, 2 foram integralizadas no mês de junho, todas com perfil atrativo e garantias compatíveis com os critérios do fundo. A estrutura segue sólida, com a razão de subordinação em torno de 26%.

Mantemos a expectativa de seguir avançando de forma relevante no processo de alocação, sempre priorizando a qualidade do portfólio por meio de operações sólidas, com garantias robustas e assimetria de retorno favorável para a carteira do fundo.

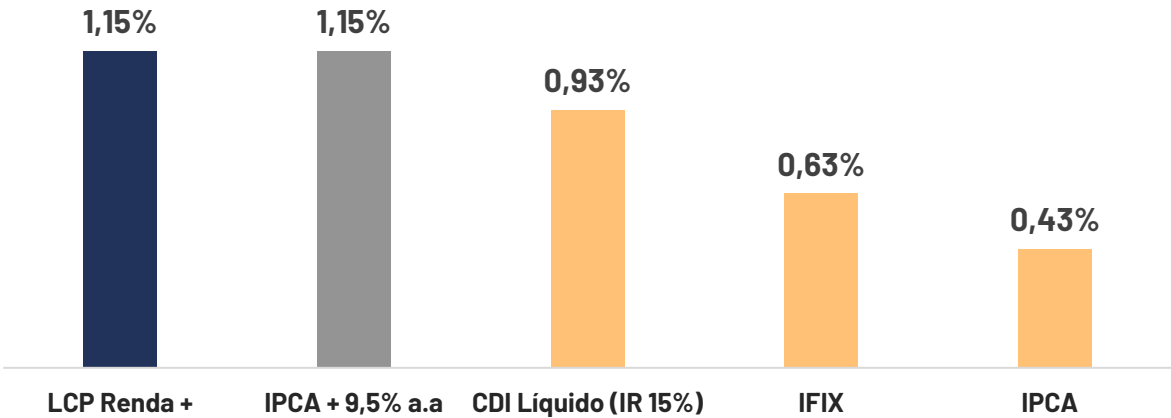
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LCP Renda + (Cota Sênior - FII Master)	1,15%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior - FII Master)	1,15%
CDI Líquido ²	0,93%
IFIX	0,63%
IPCA ³	0,43%

²Considerando IR de 15%.

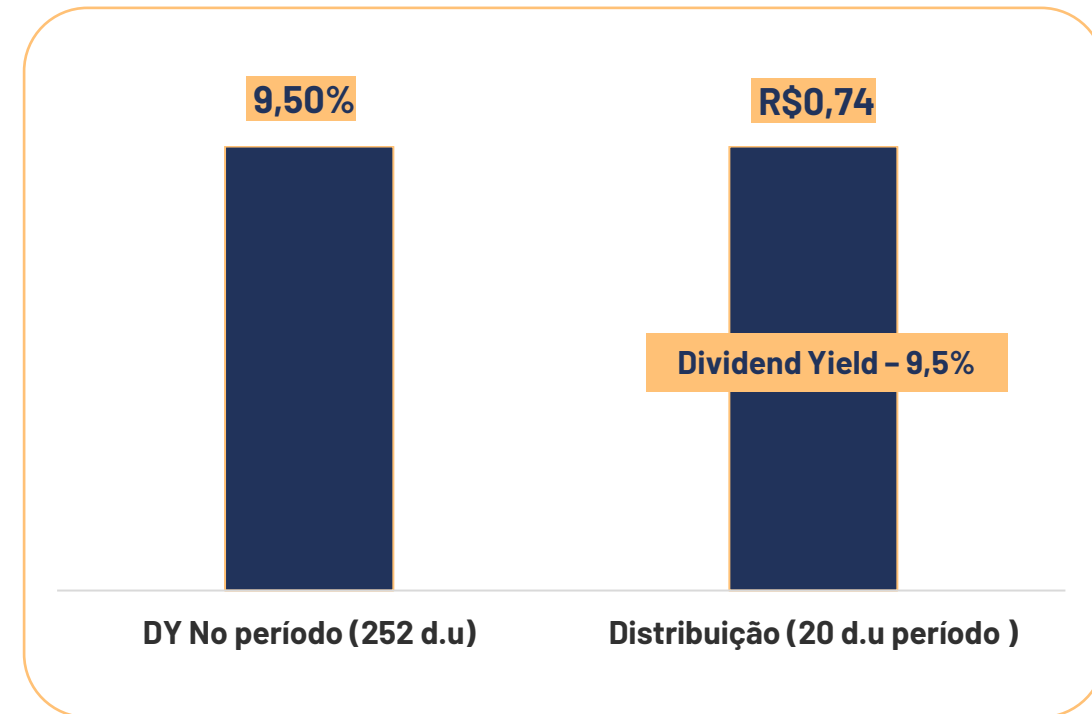
³Considerando IPCA M-2 (Abril/25).



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

A distribuição realizada pelo FII Master no **terceiro mês de operação foi de R\$0,74**, o que corresponde, **ao cupom de 9,50% referente ao período de dias úteis em Junho/25**.

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



CRI QSJRN

No mês de junho, o empreendimento avançou em negociações na frente comercial, com expectativa de conversão em vendas já nos próximos meses. No canteiro de obras, houve aumento no número de colaboradores, aproveitando o período de menor incidência de chuvas para intensificar o ritmo de execução. A obra teve uma evolução de 4,26% no mês, com andamento nas estruturas do clube de esportes e do clube social.

CRI Enseada

A obra segue em ritmo acelerado, ampliando o descolamento positivo em relação à linha base do cronograma. No último mês, a estrutura continuou avançando, restando apenas duas lajes a serem concretadas na torre A. As atividades internas também seguem em bom ritmo, com destaque para o início da aplicação dos revestimentos cerâmicos na torre C.

A expectativa é que a concretagem das torres seja concluída até o final de julho, permitindo o início da estruturação da piscina em agosto. Localizada em frente às torres, voltada para a praia, a piscina será um dos principais destaques do empreendimento.

CRI Monte Lazuli

No mês de junho, não foram registradas vendas nem distratos. A operação segue sólida, com razão de garantia e Índice de Fluxo Mensal (IFM) elevado. O empreendimento permanece sem contratos inelegíveis e sem inadimplências superiores a 90 dias em aberto. As obras já se encontram em fase final, com avanço acumulado de 87,9% e ritmo de execução bastante satisfatório. Foram concluídas as calçadas, os muros e demais áreas externas. A pintura do piso da garagem em epóxi já foi contratada, e a equipe de retoques e correções segue atuando nas torres, preparando-as para as entregas.

CRI THL

No mês, foram registradas três vendas com preços compatíveis com a valorização atual do empreendimento. Por outro lado, ocorreram três distratos de unidades que haviam sido comercializadas anteriormente a valores defasados em relação aos preços praticados hoje. Com o aporte adicional realizado na operação, os indicadores permanecem em níveis confortáveis, com o IFM e o RGSD superiores a 130%, o que reforça a robustez das garantias.

A implantação da rede elétrica da segunda etapa foi iniciada, após um período de espera decorrente da liberação da prefeitura, emitida no último mês. Além disso, as estações elevatórias foram adquiridas e já estão em posse da obra, com a instalação prevista para começar em breve. Após a conclusão dessas duas etapas, restará apenas a execução da sinalização viária para finalizar o projeto. A previsão de término dessas três atividades permanece para o final de setembro.

CRI ABecker I

Em junho, foram realizadas 6 vendas e 9 distratos, sendo a maioria referente a contratos firmados entre 2021 e 2022, em linha com a estratégia do desenvolvedor de renovar contratos com valores de m² defasados em relação ao patamar atual. Com mais de 98% das unidades vendidas, o empreendimento apresenta boa performance, sem obras em andamento, alta razão de garantia (superior a 125%), IFM de 116% e inadimplência de até 90 dias em 8%, demonstrando elevada capacidade de recuperação.

CRI ABecker II

Em junho, foi registrada 1 venda e 3 distratos, referentes a contratos firmados entre 2019 e 2023. Com mais de 95% das unidades já comercializadas, o empreendimento é considerado performado e, atualmente, o foco está na renovação de contratos antigos com valor de m² abaixo do mercado, com o objetivo de elevar o VGV da carteira. As obras do loteamento Villa Dona Francisca estão em fase final. Devido às chuvas, as últimas atividades de pavimentação com blocos intertravados foram temporariamente suspensas, sendo retomadas recentemente. Além disso, alguns ajustes de assistência técnica no asfalto ainda precisam ser executados, o que levou à atualização da previsão de conclusão da obra para o mês de agosto.

CRI Abecker IV – Duvoisin

Em junho, concluímos a estruturação do CRI Duvoisin, uma operação de financiamento destinada à obra localizada em Garuva/SC, voltada ao público das classes B e C. O CRI apresenta um LTV inicial de 54,6%.

CRI Poehma

No mês de junho, concluímos a emissão de R\$ 4 milhões no CRI, com o objetivo de quitar uma dívida anterior do desenvolvedor. Como contrapartida, o imóvel que servia de garantia na operação original foi liberado e, agora, está sendo utilizado como garantia nesta nova operação, por meio de alienação fiduciária.

O próximo passo será a reestruturação do processo comercial do empreendimento. Acompanhamos de perto esse movimento e esperamos que as primeiras vendas, por conta da reestruturação, ocorram já no próximo mês, aproveitando o aumento do fluxo turístico típico da alta temporada na região.

CRI Fazenda Bayer

No último mês, a obra registrou avanços significativos, especialmente na pavimentação, o que resultou em um desvio positivo em relação ao cronograma planejado. Enquanto a pavimentação da primeira fase segue em execução, as atividades de sub-base da segunda etapa também avançam de forma satisfatória. Nesta segunda fase, boa parte dos postes de energia já foram instalados, e os serviços de drenagem, esgoto e abastecimento de água foram concluídos.

No clube, a empresa responsável pela instalação do motor da piscina já foi contratada. Paralelamente, continuam as obras civis dos vestiários e das paredes internas, contribuindo para o progresso geral do projeto.

CRI Vectra

No mês de junho, foram registradas 8 vendas líquidas, decorrentes de 9 vendas e apenas 1 distrato, o que reforça a boa performance comercial do empreendimento. A operação segue com um nível de garantia confortável, refletindo a solidez da estrutura e a boa relação entre o saldo financiado e os ativos em carteira. Destacamos ainda o histórico comercial consistente do desenvolvedor, o que reforça a confiança na conversão do estoque em recebíveis ao longo do tempo.

DRE Caixa	Jun-25
Total de Receitas	3.552.927,41
Operações de True Sales	-
Dividendos	-
CRI	2.322.341,10
Juros Pagos	1.861.998,42
Correção Monetária	460.342,68
Outros	
Caixa¹	1.230.586,31
Total de Despesas	(542.381,84)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(533.698,21)
Taxa de Performance	-
Outras Despesas	(8.683,63)
Custo de Emissão	(1.469,25)
Resultado Caixa	3.010.545,57
Reserva de Lucros	372.108,27
Distribuições	3.125.201,62
Subclasse A	2.255.862,86
Subclasse B	869.338,76
Informações Adicionais	Jun-25
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,74
Distribuição por cota (Subclasse B)	0,71
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	425.692.462,23

¹Resultado proveniente de zeragem de caixa.

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até dia 30/06, foram efetuados aportes em 15 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%	7,4%	67,6%	52,7%	189,7%	4,66	Aug-30
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	1,4%	66,7%	20,6%	486,2%	0,13	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,4%	98,9%	53,3%	187,6%	2,68	Jul-34
THL 3 e 4	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	13,0%	1,0%	98,9%	53,3%	187,6%	2,68	Jul-34
ENSEADA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	2,5%	73,4%	28,6%	350,2%	1,06	Mar-30
ENSEADA 2	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	14,0%	4,1%	73,4%	28,6%	350,2%	1,06	Mar-30
ABECKER	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,7%	98,6%	78,6%	127,3%	4,62	Oct-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	4,9%	95,1%	83,4%	120,0%	4,33	Oct-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,1%	39,2%	29,6%	337,4%	3,40	Sep-34
ABECKER 3 – GUIMBALA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	2,4%	--	69,4%	144,2%	6,47	Apr-45
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	3,5%	63,3%	50,0%	200,0%	2,26	May-32
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	2,6%	63,9%	23,4%	427,5%	4,41	Oct-29
ABECKER 4 – DUVOISIN	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	6,6%	--	54,6%	183,0%	4,26	Apr-45
TRUE SALE 1	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 2	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 3	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 4	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
CAIXA					0,0%	30,0%					
CDI				CDI		30,0%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	41,67%	239,99%	3,49	n.a.

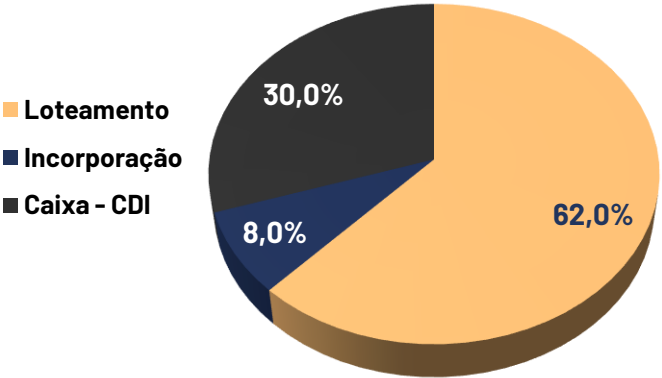
Razão de Subordinação

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.

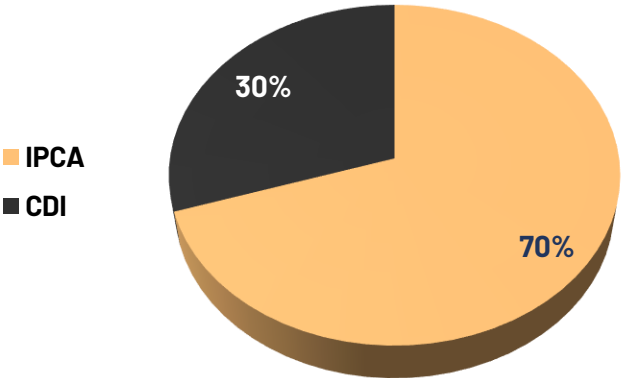


Distribuição do Portfólio

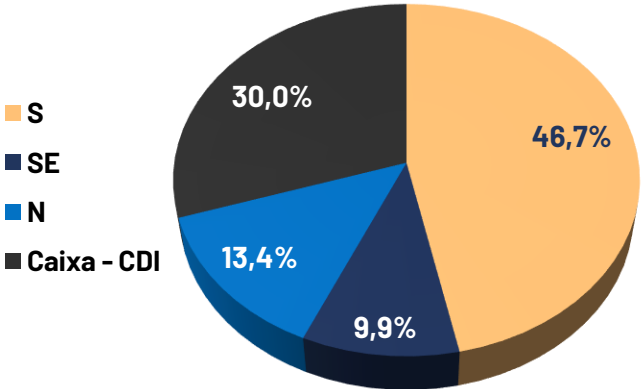
Exposição por tipo de empreendimento



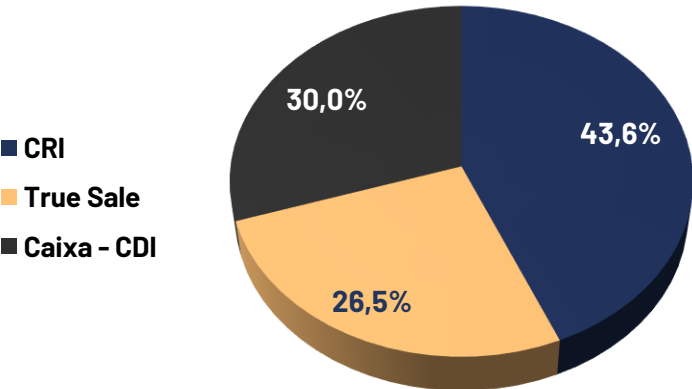
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

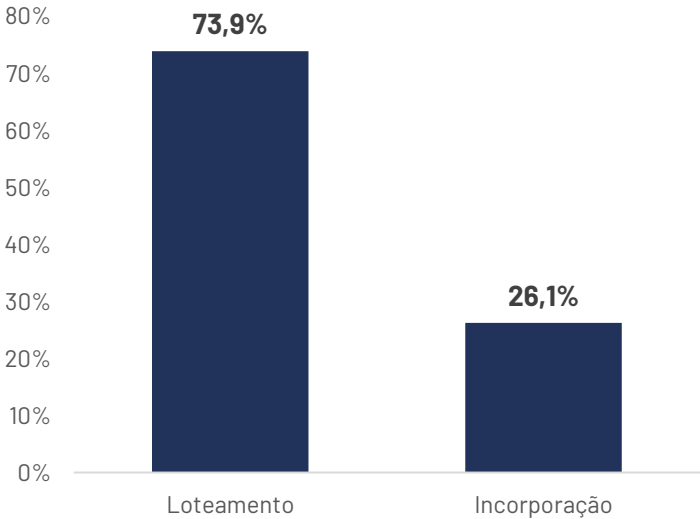
41,67%

VGv TOTAL CRIs

675.281.233,59*

*Considerando estoque + carteira dos projetos.

VGv Estoque em Desenvolvimento





CRI QSJRN, Manaus - AM

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pgto: **Mensal**

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

*A operação contará com duas séries (sênior e subordinada), estruturadas com vasos comunicantes. O valor total da emissão é de R\$ 153 milhões, com limite de alocação de até R\$ 101,5 milhões.

Código ISIN: **BRHBSCCRIC82**

Garantias

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

84,51% do valor da emissão integralizado no CRI

30,05% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

70,43% das obras concluídas

67,60% das vendas concluídas

VGv Total: **R\$255MM**



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

87,95% das obras concluídas

66,67% das vendas concluídas

VG Total: **R\$53MM**



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

94,23% das obras concluídas

98,86% das vendas concluídas

VGTV Total: **R\$43MM**



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

44,78% das obras concluídas

73,42% das vendas concluídas

VGv Total: **R\$156MM**



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/>

VGv Total: **R\$63MM**

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

98,62% 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

VGv Total: **R\$42MM**



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

80,66% das obras concluídas

39,19% das vendas concluídas

VGv Total: **R\$80MM**



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

16,93% das obras concluídas

--% das vendas concluídas

VGv Total: **R\$34MM**



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

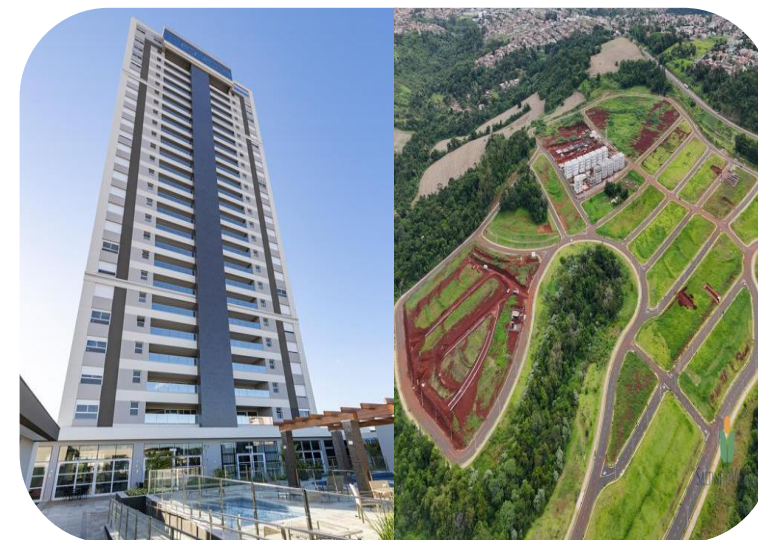
100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

43,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

63,29% das vendas concluídas

VGW Total: **R\$208MM**



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\$ 25.431.000,00**

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

65,34% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

63,87% das vendas concluídas

VGv Total: **R\$85MM**



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

15,49% das obras concluídas

--% das vendas concluídas

VGW Total: **R\$49MM**



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 VGW 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.

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**VGV Estimado : **R\$43.552.420,99**Taxa: **Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.**Frequência de pgto: **Mensal**Número de Lotes: **242**Valor de Aquisição: **R\$ 27.804.575,80****Garantias**

Não aplicável

Sobre o Projeto

A SPE é composta pelos empreendimentos Lebon, em Garuva/SC, e Jardim Cristina, em Araquari/SC, ambos voltados para o segmento habitacional das classes C e D, com foco em regiões de forte dinamismo econômico e demanda crescente por moradia acessível. A SPE detém 145 lotes no loteamento Lebon sendo Garuva um município estratégico no norte de Santa Catarina, com localização privilegiada próxima a Joinville e aos principais eixos rodoviários da região, favorecendo o crescimento industrial e logístico ,o que amplia, significativamente, a demanda por habitação. Já no loteamento Jardim Cristina, são 97 lotes, a região de Araquari se consolidou como um dos polos industriais catarinenses, atraindo grandes empresas e investimentos em infraestrutura urbana.

**SPE Gran Riva / Montes Claros / Refúgio dos Pássaros,
Campo Mourão – (PR), Concórdia e Araquari – (SC)**Segmento: **Loteamento**VGV Estimado : **R\$41.452.792,90**Taxa: **Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.**Frequência de pgto: **Mensal**Número de Lotes: **288**Valor de Aquisição: **R\$ 26.465.462,82****Garantias**

Não aplicável

Sobre o Projeto

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

Subordinação de 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.

IPCA Acruado na cota

O valor patrimonial do fundo vai crescendo gradualmente (exceto em deflações do índice) a 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 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.

Funcionamento similar ao da NTN-B

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

Proteção robusta

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

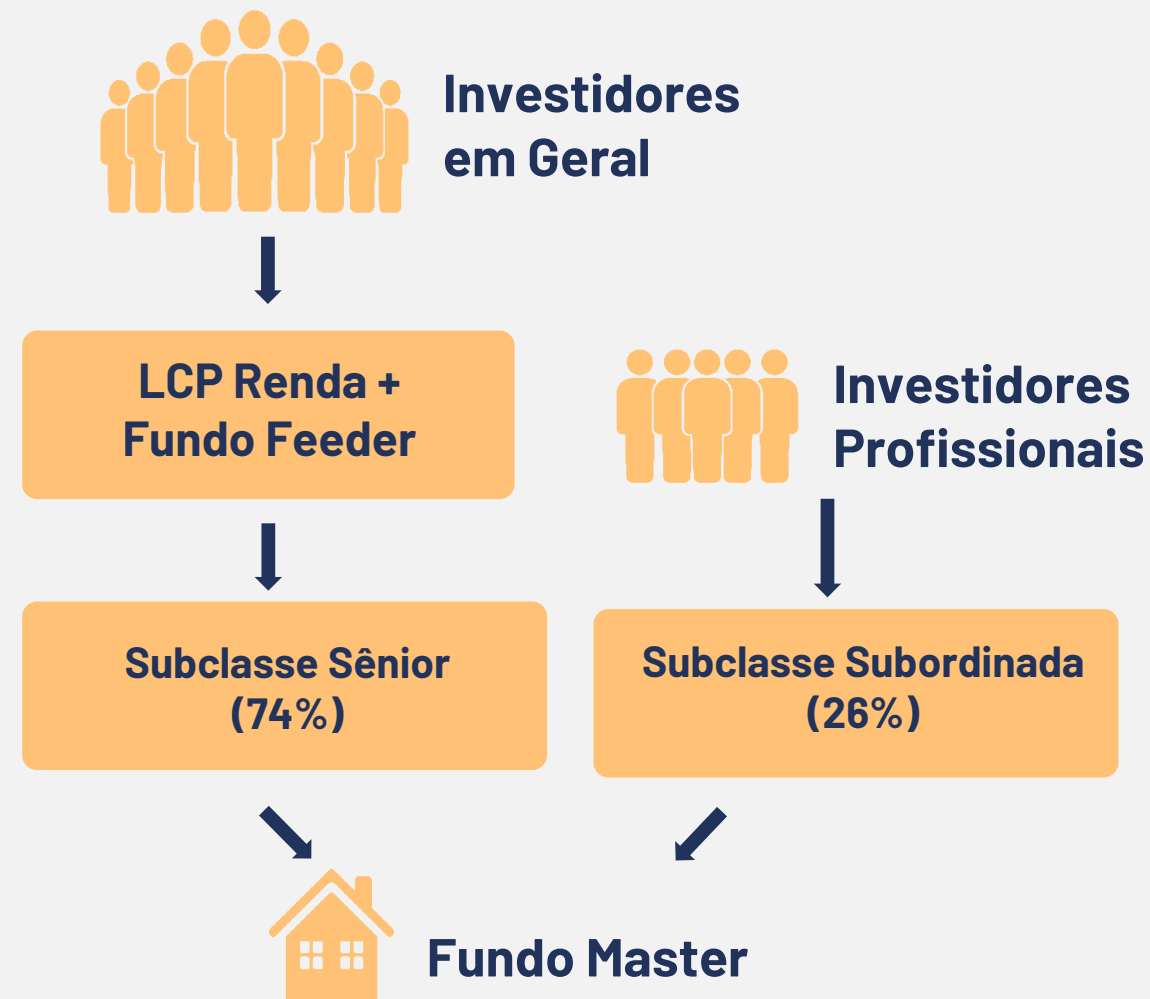
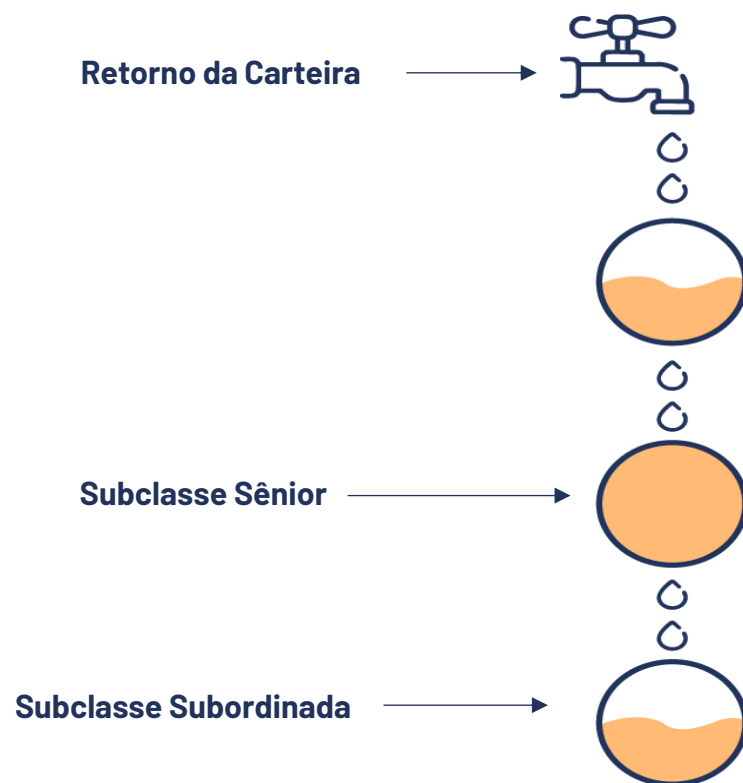
Amortização da cota sênior

A cota sênior também possui preferência para a devolução de capital, 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



Rua General Mario Tourinho, 1805,
Sala 1406, Seminário-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