

Life Capital

Partners



LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIARIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIARIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Maio/2025

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 312.124.310,70***

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 102,55**DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,77/cota**COTA SÊNIOR PRÉ-DEFINIDA: **IPCA+9,50%a.a**PIPELINE ALOCADO até 30/05 : **>60%***

*Informação referente ao Fundo Master

DISTRIBUIÇÕES:

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

Data base: 30/05/2025

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\$ 309.624.173,77*

*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

6.539

Comentário do Gestor

No mês de maio, o LCP Renda + distribuiu R\$0,77 por cota, equivalente ao cupom de 9,50% referente ao período de dias úteis em mai/25. A rentabilidade total do mês foi de 1,32%, composta pelo IPCA de março (M-2) acrescido do resultado distribuído. Para fins comparativos, o CDI Líquido do período foi de 0,97%.

Em relação às operações do fundo, o fundo Master encerrou o mês com 62% do patrimônio líquido total alocado, dividido em 13 operações distintas. Dentre elas, foram integralizadas 5 operações novas, todas com um perfil atrativo e níveis de garantia adequados ao enquadramento do fundo. A estrutura do fundo está com razão de subordinação atual na ordem de 27%.

Seguimos com a expectativa de avançar significativamente no processo de alocação, mantendo a qualidade do portfólio com operações sólidas que possuem bons níveis de garantia, trazendo uma assimetria favorável para a carteira do fundo.

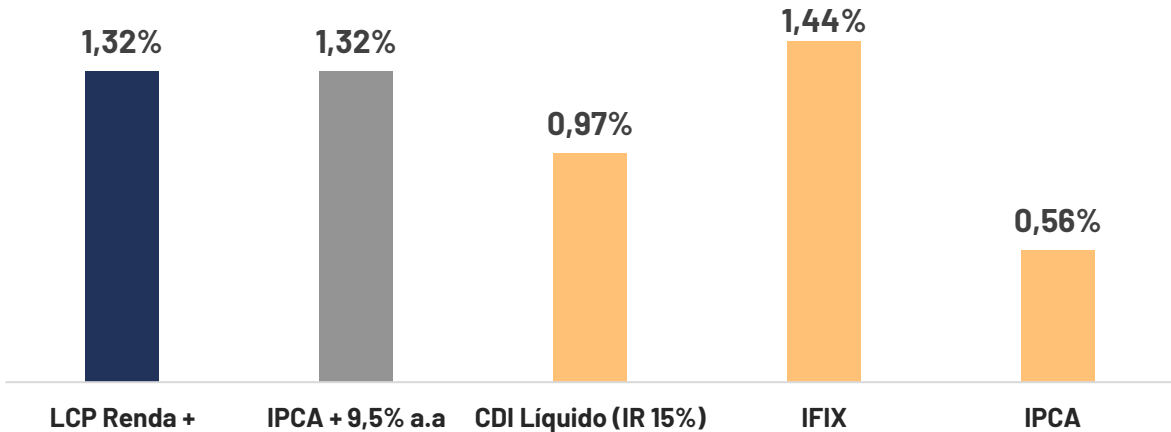
Indicadores

Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês
LCP Renda + (Cota Sênior – FII Master)	1,32%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior – FII Master)	1,32%
CDI Líquido ²	0,97%
IFIX	1,44%
IPCA ³	0,56%

²Considerando IR de 15%.

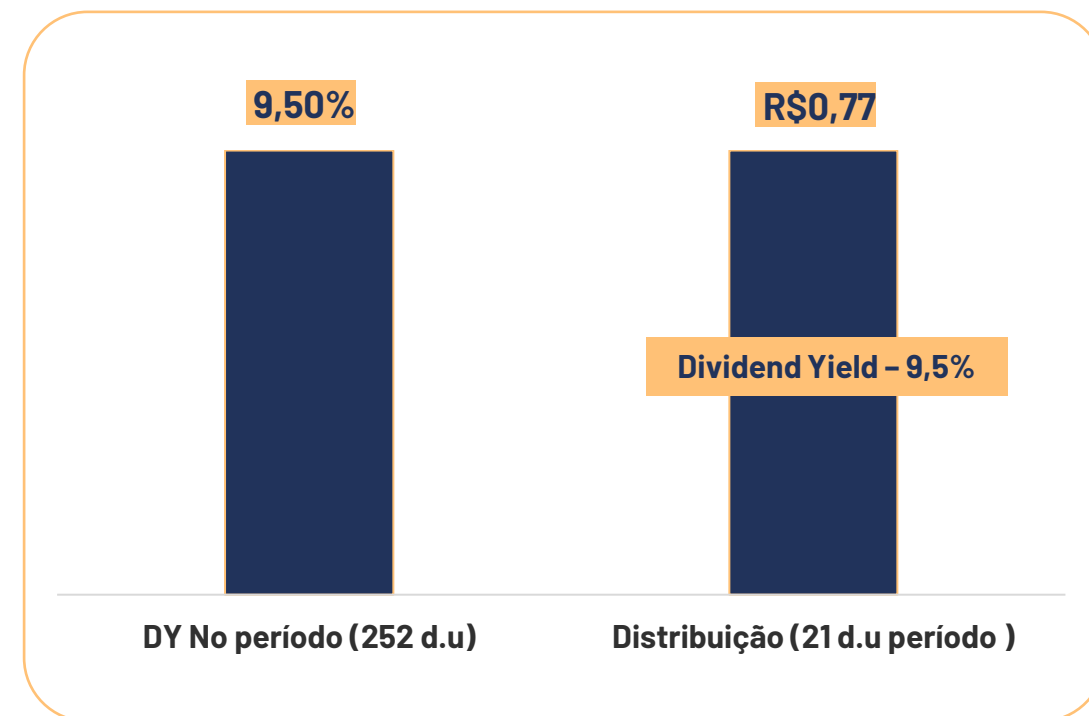
³Considerando IPCA M-2 (Março/25).



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

A distribuição realizada pelo FII Master no **segundo mês de operação foi de R\$0,77**, o que corresponde, **ao cupom de 9,50% referente ao período de dias úteis em Maio/25**, levando em conta a liquidação do fundo, entregando taxa full em sua primeira distribuição.

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 maio, o empreendimento registrou um distrato, cujo valor do metro quadrado estava levemente abaixo do preço médio das vendas mais recentes. Existem algumas negociações relevantes em andamento, e a obtenção do habite-se parcial favorece as condições de financiamento para os futuros adquirentes.

A obra apresentou um avanço físico bastante satisfatório no último mês, superando os 5%. Na capela e no salão social, seguem as execuções de estrutura; já na segunda etapa, estão em andamento as instalações das caixas de entrada de infraestrutura dos lotes, as muretas da ETE e alguns serviços de aterro. Também foi iniciado o muro de delimitação nas proximidades do clube de golfe. A expectativa é que, neste período do ano, com a redução das chuvas, as obras de infraestrutura da segunda fase — anteriormente impactadas pelas condições climáticas — avancem com maior agilidade.

CRI Enseada

O projeto registrou mais um mês de evolução acima do esperado, com um descolamento positivo de 9,05% em relação ao cronograma planejado. As obras avançaram com a concretagem das lajes da torre A, execução das alvenarias de vedação da torre B, fachada da torre C, além das instalações hidráulicas, elétricas, de gás e ar-condicionado nas torres B e C. Também foi iniciada a aplicação dos revestimentos internos de parede e teto na torre C.

CRI Monte Lazuli

No mês de maio, foi realizada uma nova venda, totalizando mais de 66% das unidades comercializadas, restando apenas 10 unidades em estoque. O empreendimento não possui contratos inelegíveis e não apresenta histórico de inadimplência superior a 30 dias. Com uma carteira composta por excelentes pagadores, o IFM apurado em maio foi significativamente superior ao valor da PMT e sua razão de garantia supera 140%, considerando os novos aportes realizados.

A obra já se encontra em fase de finalização, com a torre B praticamente concluída e recebendo um padrão rigoroso de acabamento. A estratégia é protocolar o pedido de habite-se ainda em junho, com as atividades pendentes para a vistoria sendo finalizadas nos próximos dias. Após essa etapa, a expectativa é iniciar as entregas das unidades prontas e concluir o restante das obras, acabamentos e ajustes até o final de agosto.

CRI THL

No período, não foram registradas novas vendas ou distratos, mas a operação segue apresentando índices de garantia considerados satisfatórios. A obra avançou acima do previsto no mês, com evolução física de 8,5%, frente à expectativa inicial de 3,4%, alcançando 93,1% de execução acumulada e posicionando-se na reta final do cronograma.

O principal destaque do período foi a decisão da prefeitura de desvincular a UBS — que seria construída como contrapartida do loteamento — do TVO, em razão da identificação de maior necessidade em outra região da cidade. Com isso, o escopo da obra foi reduzido e, por se tratar da única edificação civil prevista no loteamento, o risco de execução diminuiu significativamente.

Em função dessa alteração, foi realizada uma reapropriação dos pesos no planejamento, excluindo a UBS da programação original. A finalização da obra está prevista para setembro, agora com uma margem de conforto ainda maior do que anteriormente projetado.

CRI ABecker I

No mês de maio, foi registrada uma venda e cinco distratos, sendo dois deles referentes a contratos firmados antes de 2022. Essa movimentação está alinhada à estratégia do desenvolvedor, focada na renovação de contratos com valor de metro quadrado abaixo dos níveis atuais, visando o aumento do VGV. Apenas em 2025, essa estratégia já gerou um ganho de VGV superior a R\$ 268.000,00.

O empreendimento é consolidado e já conta com 96,6% das unidades comercializadas. Em maio, apresentou inadimplência de 7,71% em até 90 dias, com alta capacidade de recuperação.

CRI ABecker II

Em maio, foram realizadas duas vendas e dois distratos, referentes a vendas que haviam ocorrido em 2020 e 2023. O empreendimento segue com mais de 95% de suas unidades vendidas e apresenta uma carteira bastante saudável.

A obra do empreendimento Villa Dona Francisca já está em 98% de avanço físico e tem previsão de término em julho de 2025.

CRI Abecker III – Guimbala

No mês de maio, concluímos a estruturação do CRI Guimbala, operação de crédito destinada ao financiamento da obra do empreendimento localizado em Araquari/SC – município com forte demanda por projetos horizontais voltados às classes C e D.

A estrutura foi concebida com o objetivo de antecipar os recebíveis das vendas futuras, viabilizando o avanço das obras e otimizando o retorno do projeto. O CRI conta com um LTV de 69,4% e, em breve, o empreendimento será lançado comercialmente.

CRI Fazenda Bayer

A obra segue em um ritmo superior ao planejado, apresentando uma evolução física 3,18% acima do esperado. Diversas frentes de trabalho estão em andamento simultaneamente, como a instalação da rede de água, pavimentação, rede de energia elétrica, execução das áreas comuns e, inclusive, a antecipação de atividades da fase 2 – principal fator que tem impulsionado esse avanço positivo.

Em relação aos custos, a obra permanece sob controle, com bom nível de estoque de materiais e uma contingência prevista que confere ainda mais segurança à operação. Além disso, o desenvolvedor concluiu a venda de mais um lote, no valor de R\$ 1,3 milhão, refletindo o preço corrigido da nova tabela (+R\$ 550/m²).

CRI Vectra

Em maio de 2025, o CRI Vectra registrou sete novas vendas e apenas um distrato, refletindo uma boa performance comercial no período. A Razão de Garantia sobre o Saldo Devedor (RGSD) ficou em aproximadamente 200%, enquanto o Índice de Fluxo Mensal (IFM) superou os 500%. Vale destacar que a obra vinculada à operação já se encontra concluída.

DRE Caixa	Mai-25
Total de Receitas	3.304.442,39
Operações de True Sales	-
Dividendos	-
CRI	1.535.380,23
Juros Pagos	1.328.410,68
Correção Monetária¹	206.969,55
Outros	-
Caixa¹	1.769.062,16
Total de Despesas	(835.000,80)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(451.138,85)
Taxa de Performance	-
Outras Despesas	(383.861,95)
Custo de Emissão	(292.500,00)
Resultado Caixa	2.469.441,59
Reserva de Lucros	486.764,32
Distribuições	2.413.947,98
Subclasse A	2.358.454,40
Subclasse B	55.493,58
Informações Adicionais	Mai-25
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,77
Distribuição por cota (Subclasse B)	0,05
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	426.789.538,37

¹Resultado proveniente de zeragem de caixa.,

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até dia 30/05, foram efetuados aportes em 13 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%	52,9%	189,1%	4,62	Aug-30
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	1,6%	66,7%	24,9%	402,2%	0,15	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,5%	98,3%	41,6%	240,3%	4,08	Jul-34
THL 3	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	13,0%	0,2%	98,3%	41,6%	240,3%	4,08	Jul-34
ENSEADA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	2,6%	65,8%	29,2%	342,7%	1,11	Mar-30
ENSEADA 2	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	14,0%	4,2%	65,8%	29,2%	342,7%	1,11	Mar-30
Abecker	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,7%	98,3%	78,6%	127,2%	4,64	Out-49
Abecker 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	4,9%	95,5%	80,1%	124,8%	4,16	Out-49
Fazenda Bayer	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,2%	39,2%	29,6%	337,8%	3,31	Set-34
Abecker 3 - Guimbala	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	2,4%	--	144,0%	69,4%	6,49	Abr-45
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	3,6%	62,1%	50,0%	200,0%	1,66	Mai-32
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						39,2%					
CDI				CDI		39,2%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	42,78%	233,73%	3,27	n.a.

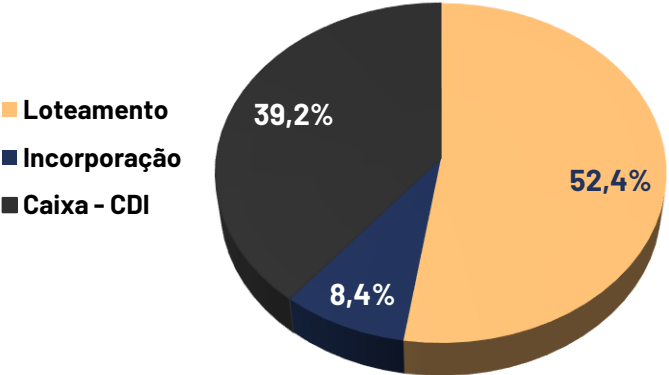
Razão de Subordinação

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.

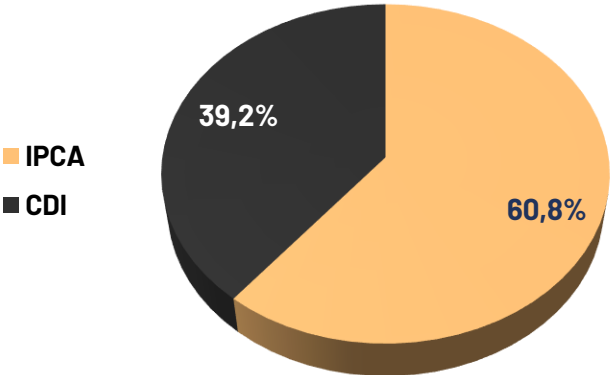


Distribuição do Portfólio

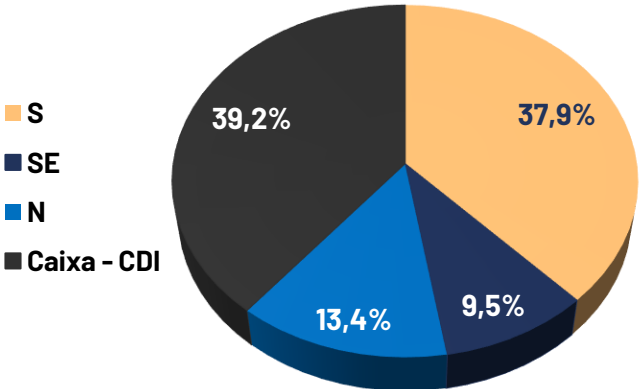
Exposição por tipo de empreendimento



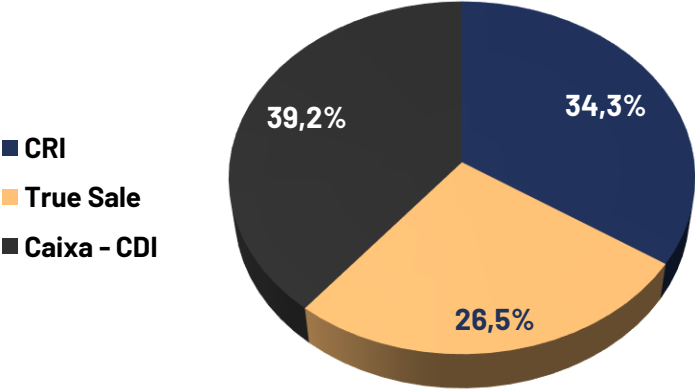
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

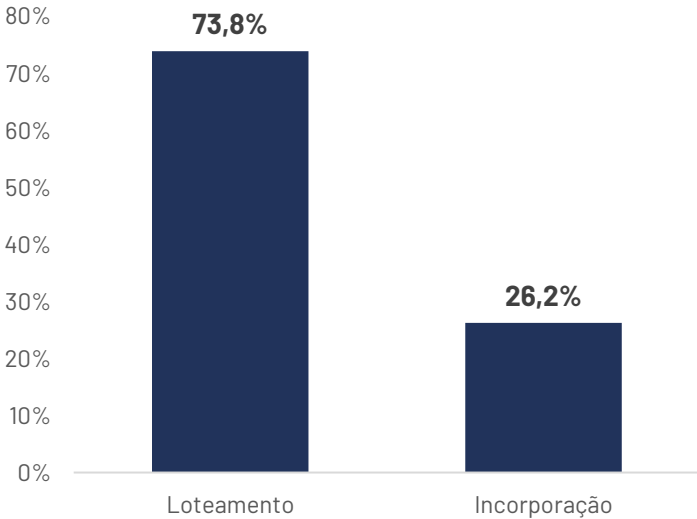
42,78%

VGv TOTAL CRIs

587.896.780,57*

*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***

*Emissão total será de R\$153MM em duas séries sub e sênior com vasos comunicantes totalizando o máximo investível de R\$101,5MM.

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

66,17% 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 será 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

91,33% do valor da emissão integralizado no CRI

84,40% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

83,77% 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\$ 13.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI448**

Garantias

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

99,23% do valor da emissão integralizado no CRI

99,23% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

93,10% das obras concluídas

98,33% das vendas concluídas

VGv 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

41,55% das obras concluídas

65,82% 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)

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

98,31% das vendas concluídas

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



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)

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

95,45% 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

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

76,84% 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, acreditamos ser uma operação de muita segurança 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)

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
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- 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

--% 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

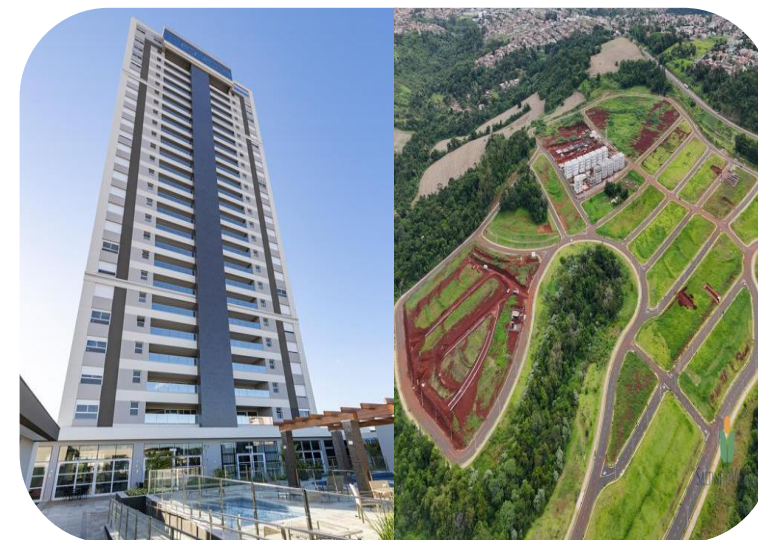
100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

62,13% 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 constituiu uma excelente oportunidade para nosso portfólio.

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 Ipardes (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 27% , 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.

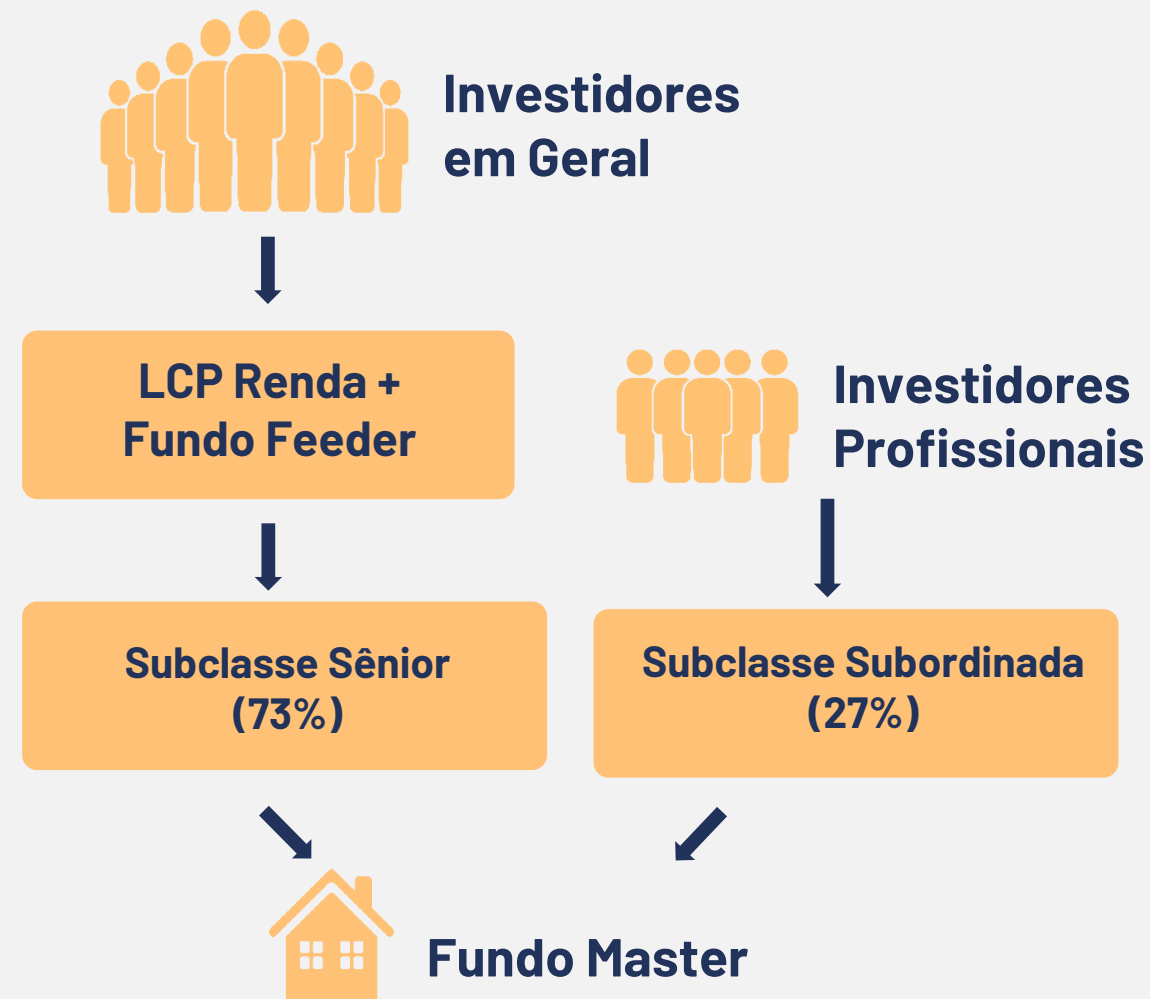
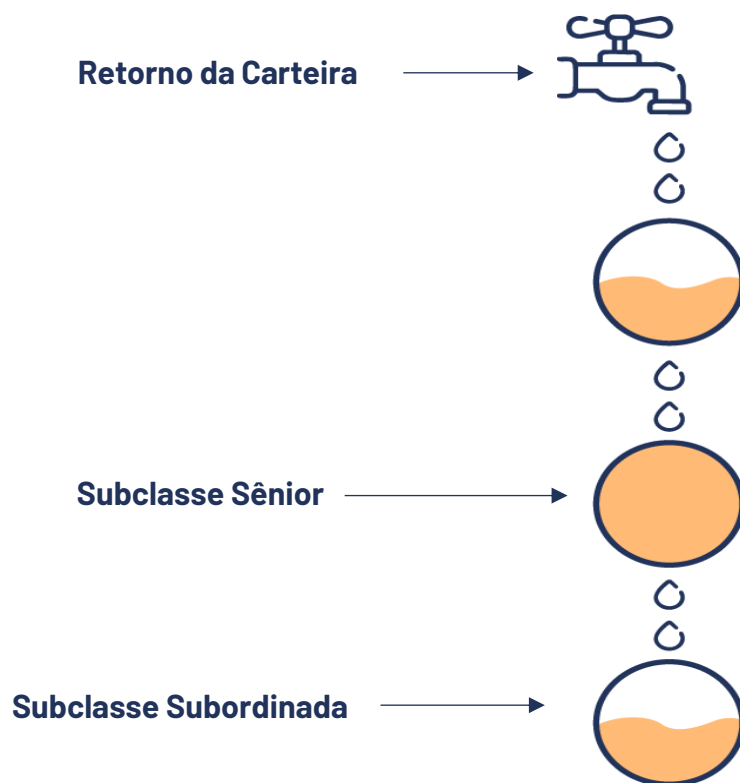
Amortização da cota sênior

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 27%.



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.

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

Leia o Regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de, no mínimo, 12 meses. O Fundo teve início em 01/04/25 com prazo de duração de 5 anos prorrogáveis por mais 2 anos. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira, qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo 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 específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. 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