

Life Capital

Partners



LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Maio/2026

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*: **R\$ 325.436.554,49**

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 106,72**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,75**

COTA SÊNIOR¹: **IPCA+9,50%a.a**

RENTABILIDADE DO MÊS: **1,52%**

DISTRIBUIÇÕES:

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

¹Subclasse Sênior com estrutura de remuneração referenciada ao IPCA acrescido de spread, conforme previsto nos documentos do fundo, sem caracterizar garantia ou promessa de rentabilidade.

Data base: 29/05/2026

OBJETIVO DO FUNDO

Investimento imobiliário com objetivo de buscar geração de renda real mensal, de prazo determinado, por meio da aquisição de ativos financeiros e reais de natureza imobiliária.

PÚBLICO ALVO:

Investidores em Geral

PRAZO DE DURAÇÃO:

5 anos, prorrogáveis por até 2 anos.

CNPJ:

59.196.234/0001-07

GESTOR:

LCP Gestora de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR:

XP Investimentos Corretora de Câmbio,
Títulos e Valores Mobiliários S.A

TIPO:

Condomínio Fechado

INÍCIO DO FUNDO:

01/04/2025

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,5% a.a. do PL

O Fundo Feeder não cobra taxa de gestão. Permanecem aplicáveis as demais taxas previstas no regulamento e nos documentos do fundo.

TAXA DE PERFORMANCE:

Sobre o Fundo Master, logo, arcada pela cota subordinada.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*

(desde o início do fundo):
R\$ 315.803.036,59

*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

8.080

Comentário do Gestor

Em maio, o LCP Renda+ distribuiu R\$ 0,75 por cota, valor referente ao resultado apurado no mês, com base na estrutura de remuneração da carteira, ajustada de forma proporcional aos dias úteis do período, que totalizaram 20 dias úteis.

A rentabilidade total no período foi de 1,52%, decorrente da combinação entre a variação positiva do IPCA de março, utilizado como referência em M-2, que apresentou alta de 0,88%, e o rendimento pago aos investidores.

No contexto das operações do fundo, destaca-se Monte Lazuli. Em maio, a operação foi integralmente quitada. A liquidação decorreu da conclusão do financiamento da finalização da obra, originalmente estruturado para esse fim, e da evolução da incorporação ao longo do período.

A gestão segue conduzindo o portfólio em conformidade com as diretrizes da política de investimento do fundo.

Indicadores

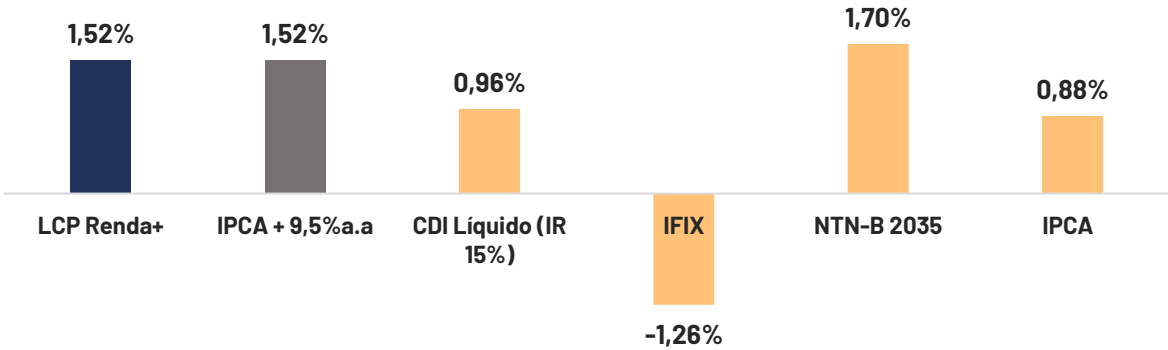
Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início ³
LCP Renda + (Cota Sênior – FII Master)	1,52%	4,07%	6,95%	16,79%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior – FII Master)	1,52%	4,07%	6,95%	16,79%
CDI Líquido ¹	0,96%	2,90%	5,88%	14,62%
IFIX	-1,26%	-0,88%	5,93%	17,04%
NTN-B 2035	1,70%	1,86%	4,38%	14,02%
IPCA	0,88% ²	2,14%	3,54%	5,45%

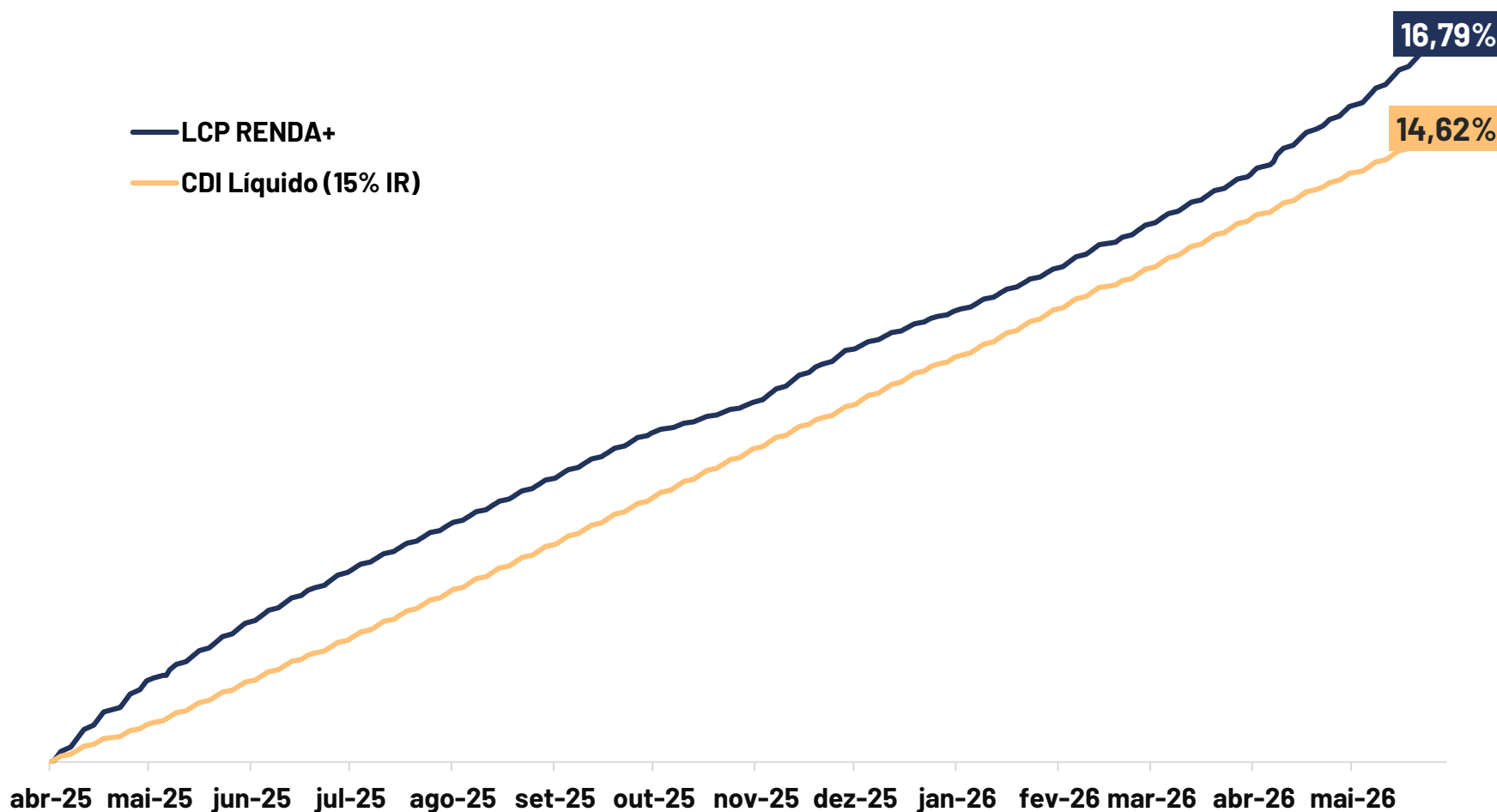
¹Considerando IR de 15%.

²Considerando IPCA M-2 (Março/26).

³Desde o início do fundo



Rentabilidade Histórica (Cota + distribuições)

**114,87%**

do CDI Líquido (IR 15%)

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

7,49

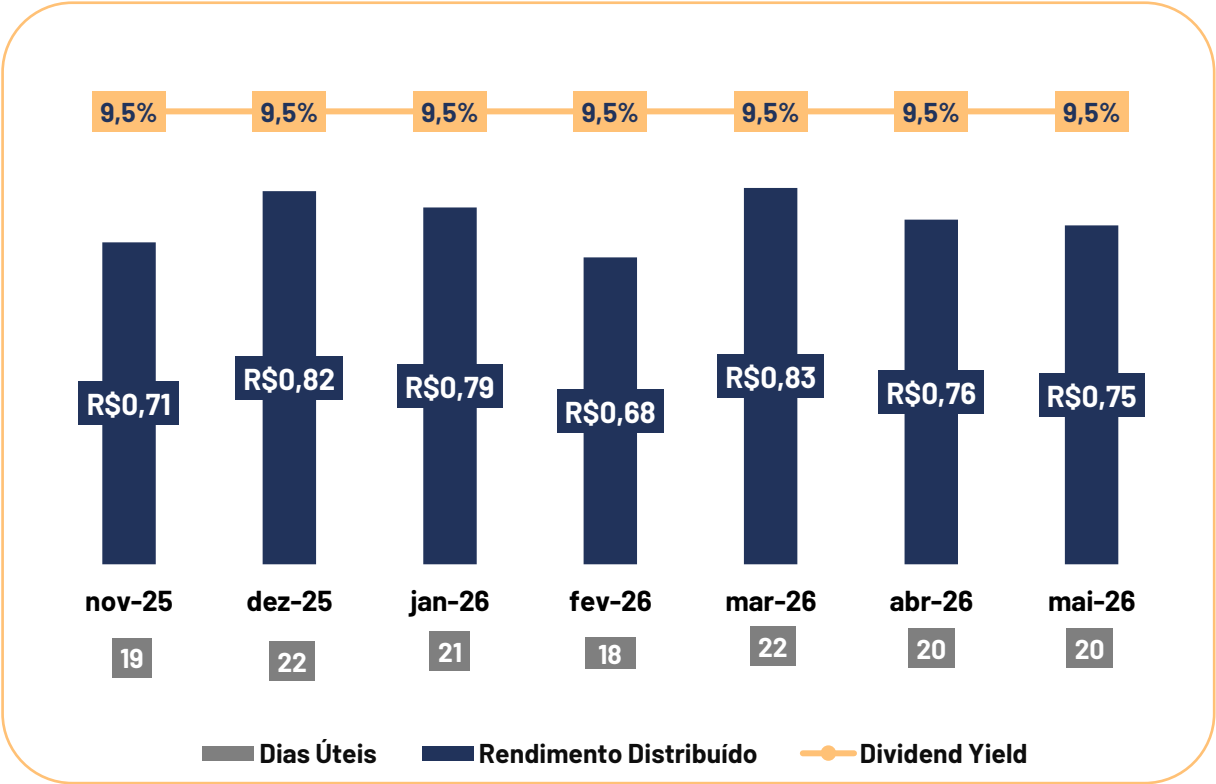
**IPCA + 9,5% vs NTN-B 2035
(Spread médio desde o Início):**

201

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

A distribuição realizada pelo fundo foi de R\$0,75 por cota, o que corresponde, ao valor proporcional à taxa-alvo de 9,50% referente ao período de dias úteis em Maio/26.

Vale destacar que a distribuição é calculada com base no número de dias úteis do período, o que pode gerar variações mês a mês. Feriados, por exemplo, impactam nesta correção.



CRI Poehma

No mês de maio, foram realizadas 36 vendas e 14 distratos, totalizando 22 vendas líquidas no período, com VGV realizado de R\$ 2 milhões. O resultado representa acréscimo de 1,65 ponto percentual no total comercializado do projeto.

CRI Vanvera

Em maio, foram registradas 2 novas vendas e 39 distratos na carteira. A elevada proporção de distratos em relação às vendas decorre de uma campanha de repactuação e exclusão de clientes inadimplentes, promovendo a reciclagem da carteira. Mesmo com essa movimentação, o empreendimento encontra-se com as obras concluídas e detém carteira performada, com mais de 90% das unidades comercializadas. A operação registrou razão de garantia superior a 200%.

CRI Fazenda Bayer

O empreendimento avança nas frentes finais de acabamento e implantação das áreas de lazer. Em maio, foi concluída a sinalização viária, encerrando uma das principais frentes pendentes, e o paisagismo registrou avanço no período. Prosseguiram, ainda, as obras de regularização das piscinas interna e infantil, a preparação do campo de futebol, as quadras de beach tennis, a execução dos passeios e a instalação de transformadores e iluminação.

Para as próximas semanas, estão previstos a conclusão do paisagismo, o encerramento dos serviços remanescentes de muros e cercamentos e os acabamentos nas edificações de lazer.

CRI Amaralina

O empreendimento manteve a evolução das obras em frentes simultâneas nas unidades residenciais, com casas em diferentes estágios de avanço. No período, registraram-se a instalação das primeiras esquadrias metálicas, a progressão nos serviços de cobertura, a execução de bancadas, revestimentos de piso e forros em unidades avançadas, além do avanço das instalações elétricas e da pintura com luminárias nas residências próximas da conclusão.

Para o próximo período, estão previstas a intensificação da instalação de esquadrias nas demais unidades, a conclusão das coberturas remanescentes e o avanço dos acabamentos nas unidades mais adiantadas.

CRI ABecker III – Guimbala

O empreendimento avança em fase intermediária de execução, com a transição para as frentes de pavimentação e infraestrutura viária em progressão. No período, os trabalhos concentraram-se na implantação da rede de água, com as instalações avançando ao longo do loteamento. Em paralelo, teve início a preparação da base de pavimentação nas primeiras ruas.

O ritmo de execução foi superior ao previsto para o período, contribuindo para a aproximação da obra ao cronograma. Para os próximos meses, está prevista a continuidade da implantação da rede de água nas ruas remanescentes e o início das atividades da rede elétrica, com o material de posteamento já disponível em canteiro.

O empreendimento, em maio, teve seu lançamento comercial realizado. Todos os lotes disponibilizados para a venda foram comercializados no mesmo dia do lançamento.

CRI Vectra

O empreendimento, em maio, registrou 4 vendas e 4 distratos, resultando em variação líquida nula no número de unidades comercializadas no período. Os contratos distratados serão realocados no mercado, com nova precificação a ser definida conforme condições vigentes.

CRI Inovar

No mês de maio, o CRI Inovar registrou cinco distratos, sendo quatro referentes a vendas antigas classificadas como inelegíveis e um relativo a uma venda realizada no mês anterior.

Com relação ao empreendimento Rancho LM, ele segue em estágio praticamente conclusivo, com a área social e de lazer implantada.

No período, a obra manteve-se em ritmo de finalização, com frentes remanescentes restritas aos acabamentos finos e aos sistemas complementares que antecedem o encerramento formal. O empreendimento apresenta avanço físico de 92,93%. Para os próximos meses, está prevista a conclusão do sistema de segurança eletrônica e dos acabamentos remanescentes, consolidando o encerramento formal da obra.

O empreendimento Morada das Missões teve a primeira etapa do loteamento formalmente encerrada, com todas as redes de infraestrutura concluídas. No período, a rede de energia elétrica recebeu aprovação da concessionária RGE, com vistoria técnica em conformidade com as normas da distribuidora, passo relevante no processo de regularização do empreendimento. Os sistemas de pavimentação, drenagem pluvial, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública da Etapa 1 encontram-se integralmente executados, situando o avanço físico de 88,10%. O projeto de arborização, previsto para a Etapa 2, seguirá em implantação em período compatível com o ciclo de plantio das espécies selecionadas. Para os próximos meses, está previsto o avanço na regularização documental e o encaminhamento das frentes da Etapa 2.

CRI THL

Em maio, o empreendimento apresentou recuperação da carteira anteriormente classificada como inelegível. No período, foi registrado um distrato referente a um contrato já enquadrado nessa condição. A operação permanece com indicadores saudáveis.

CRI ABecker II

No mês de maio, o CRI Abecker II registrou uma nova venda no empreendimento, bem como a ocorrência de distratos no período, resultando em redução marginal no percentual de vendas em relação ao mês anterior. A operação não apresentou eventos relevantes no período.

CRI ABecker IV – Duvoisin

No mês de maio, o empreendimento registrou quatro vendas líquidas. O valor médio do metro quadrado permanece em trajetória positiva. A carteira não registra pagamentos em aberto há mais de 90 dias.

A obra evolui em fase intermediária de pavimentação, com a principal frente técnica e financeira em execução ativa. No período, os trabalhos concentraram-se na execução de sub-base, base e revestimento em paver em múltiplas ruas do loteamento, registrando desempenho acima do previsto.

O desvio acumulado em relação ao cronograma original vem sendo reduzido progressivamente, indicando recuperação do ritmo de execução.

O montante integralizado já é suficiente para cobrir os custos de conclusão das obras, sem necessidade de novos aportes de recursos. Para os próximos meses, está prevista a continuidade da pavimentação nas ruas remanescentes e o avanço das demais frentes de acabamento do loteamento.

CRI QSJRN

O empreendimento segue em fase de finalização, com os equipamentos de lazer e a infraestrutura urbana concentrando as principais frentes do período. No mês, houve continuidade dos acabamentos da Capela, com avanço dos revestimentos internos e do paisagismo da fachada principal, enquanto os trabalhos do Clube Esporte evoluíram em direção à etapa conclusiva de suas atividades remanescentes. A pavimentação em paver das alamedas internas prosseguiu de forma regular.

Para os próximos meses, estão previstas a conclusão dos acabamentos da Capela e do Clube Esporte, o avanço da estrutura e das alvenarias do Clube Social e a progressão do paisagismo geral do empreendimento.

No âmbito comercial, o empreendimento registrou duas vendas no mês de maio, com valor por metro quadrado superior a R\$ 2.000/m², acima do histórico realizado.

CRI Monte Lazuli

Em maio, a operação Monte Lazuli foi integralmente quitada. A liquidação decorreu da conclusão do financiamento da finalização da obra, originalmente estruturado para esse fim, e da evolução da incorporação ao longo do período.

CRI Enseada

Em fase avançada de acabamentos, o empreendimento manteve evolução nas três torres e nas áreas comuns. No período, foram concluídas a pavimentação da via de acesso e a regularização da escada do térreo, enquanto avançaram o paisagismo, o revestimento e a impermeabilização da piscina e do spa, junto a montagem do alambrado da quadra. Nas torres, progrediram a pintura de fachada dos Blocos B e C, os acabamentos internos, esquadrias, bancadas, louças e forros, além da instalação do elevador do Bloco A.

Para os próximos meses, está prevista a liberação das vistorias aos adquirentes por bloco e o início do processo de obtenção das licenças finais.

CRI ABecker V – Kasulke

O empreendimento Kasulke segue em fase inicial de terraplanagem, com a abertura de vias do loteamento em andamento. No período, as frentes avançaram com a execução de cortes para a conformação das vias, mantendo ritmo em linha com o planejado.

A obra permanece à frente do cronograma, conforme indicador de desempenho físico apurado no período. Para os próximos meses, está prevista a finalização da etapa de terraplanagem e o início da implantação das primeiras redes de infraestrutura.

DRE Caixa	mar/26	abr/26	mai/26	Desde o Início
Total de Receitas	3.857.494,84	4.431.965,78	4.655.681,97	53.709.010,35
Operações de True Sales		-	-	
Dividendos		-	-	
CRI	3.416.506,97	4.023.846,18	4.247.533,34	43.879.438,77
Juros Pagos	2.865.423,24	3.002.172,37	2.962.529,09	36.775.055,11
Correção Monetária	551.083,73	1.021.673,81	1.285.004,25	7.104.383,66
Outros		-	-	
Caixa ¹	440.987,87	408.119,60	408.148,63	9.829.571,58
Total de Despesas	(465.447,47)	(823.418,75)	(576.014,11)	(7.608.424,65)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(452.388,36)	(636.608,18)	(506.002,60)	(6.691.130,44)
Taxa de Performance		-	-	
Outras Despesas	(13.059,11)	(186.810,57)	(70.011,51)	(917.294,21)
Custo de Emissão		-	-	(16.320.588,56)
Resultado Caixa	3.392.047,37	3.608.547,03	4.079.667,86	46.100.585,70
Distribuições	3.647.919,20	3.541.700,85	3.804.063,30	45.522.432,55
Subclasse A	2.532.493,92	2.320.081,74	2.340.631,44	33.050.183,79
Subclasse B	1.115.425,28	1.221.619,11	1.463.431,86	12.472.248,76
Reserva de Lucros	235.702,41	302.548,59	578.153,15	
Informações Adicionais	mar-26	abr-26	mai-26	
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,83	0,76	0,75	0,77
Distribuição por cota (Subclasse B)	0,91	1,00	1,20	0,73
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	424.824.788,00	425.914.198,59	424.740.957,42	

¹Resultado proveniente de zeragem de caixa.

A Carteira apresentada representa as alocações realizadas pelo fundo Master.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	IPCA	18,0%	6,7%	69,6%	77,8%	128,5%	4,55	ago-30
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,0%	97,1%	50,8%	196,9%	2,34	jul-34
THL 3 e 4	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	13,0%	0,8%	97,1%	50,8%	196,9%	2,34	jul-34
ENSEADA	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	12,0%	1,6%	75,9%	31,9%	313,4%	0,49	mar-30
ENSEADA 2	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	14,0%	2,1%	75,9%	31,9%	313,4%	0,49	mar-30
ABECKER ¹	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,7%	98,1%	79,0%	126,6%	3,28	out-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	4,1%	96,5%	79,8%	125,3%	--	out-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,0%	40,5%	55,5%	180,3%	4,08	set-34
ABECKER 3 - GUIMBALA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	2,9%	--	29,9%	334,3%	6,46	abr-45
VECTRA	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	12,0%	5,3%	76,6%	35,7%	280,0%	3,29	mai-32
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	5,5%	66,4%	71,1%	140,7%	1,83	out-29
ABECKER 4 - DUVOISIN	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	6,6%	14,7%	41,0%	243,9%	6,69	abr-45
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	3,4%	91,1%	34,2%	292,2%	--	nov-34
ABECKER 5 - KASULKE	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	5,4%	--	25,0%	400,5%	--	abr-50
Amaralina	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	1,8%	76,6%	18,9%	530,4%	1,58	jul-35
Innovar	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	13,0%	6,8%	64,3%	54,7%	182,7%	5,57	ago-35
TRUE SALE 1	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	5,8%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 2	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	7,4%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 3	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	8,1%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 4	True Sale	n.a	n.a	IPCA	12,0%	6,7%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
CAIXA						12,6%					
CDI						12,6%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	42,4%	235,9%	4,04	n.a.

¹Os dados referentes à operação Abecker I não foram disponibilizados pelo desenvolvedor em tempo hábil para o fechamento deste relatório. As informações atualizadas da operação serão contempladas no relatório do próximo mês.

Razão de Subordinação

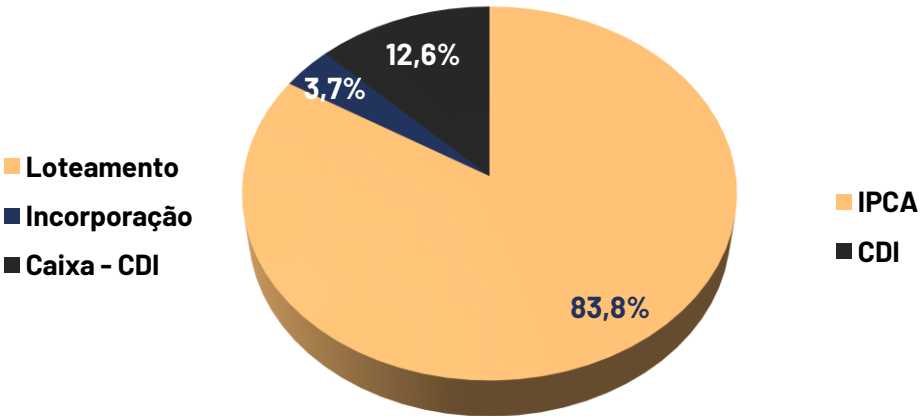
Nível de subordinação do LCP Renda +, representado pela razão entre o patrimônio das cotas subordinadas e o patrimônio total do fundo. Quanto maior esse percentual, maior é o “colchão” de proteção oferecido pela estrutura aos cotistas seniores.



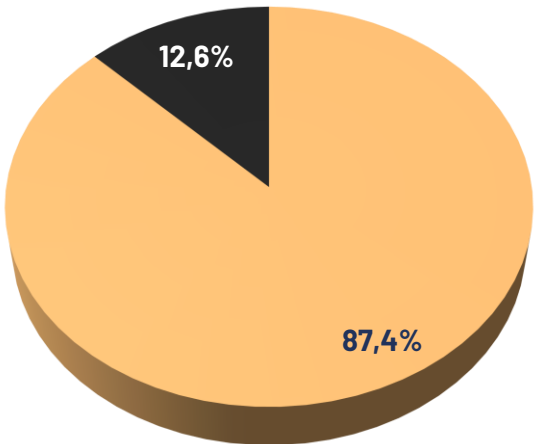
¹A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo.

Distribuição do Portfólio

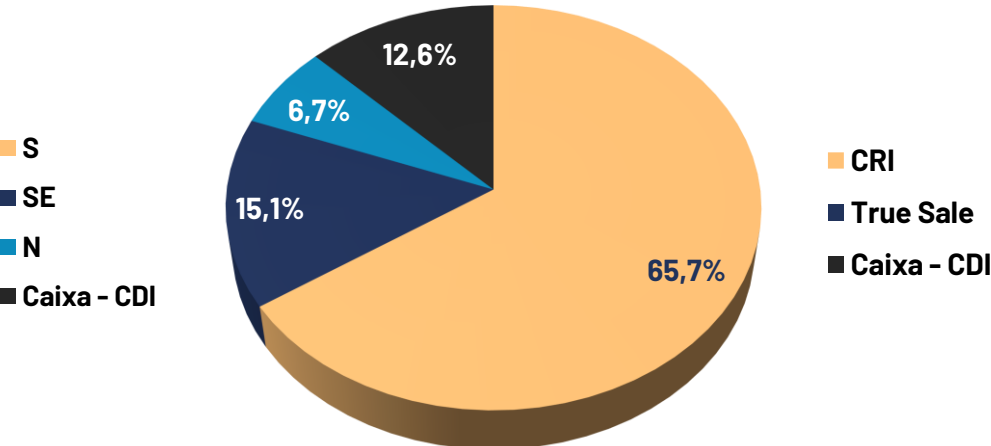
Exposição por tipo de empreendimento



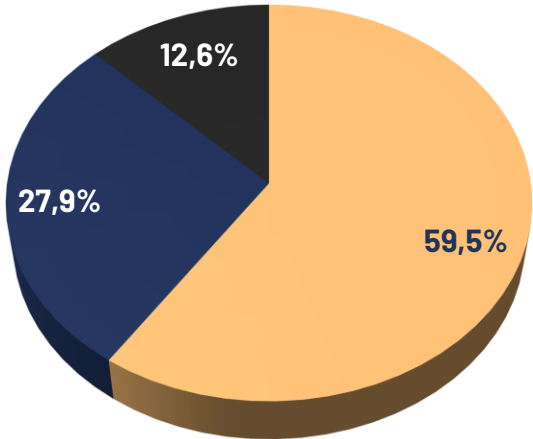
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

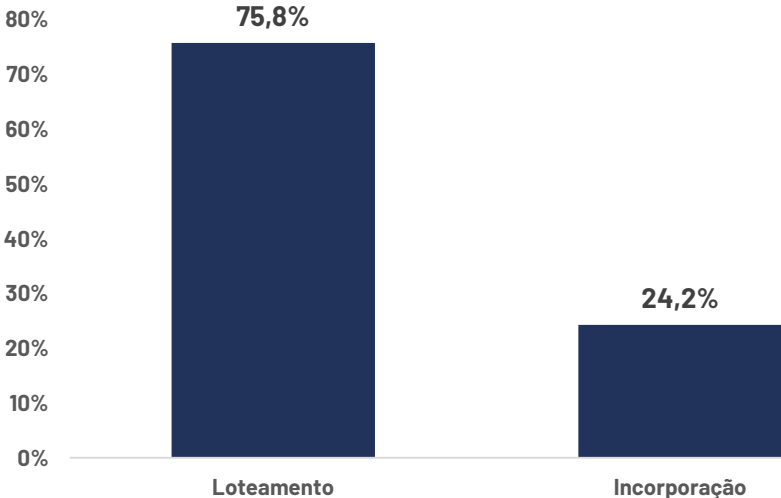
42,39%

VGv TOTAL CRIs¹

R\$ 638.742.416,72

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

VGv Estoque em Desenvolvimento





CRI QSJRN, Manaus - AM

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 113.580.000,00***

*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\$ 113,5 milhões.

Código ISIN: **BRHBSCCRIC82**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

97,29% do valor da emissão integralizado no CRI

23,28% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

89,60% das obras concluídas

69,59% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro é um empreendimento localizado em Manaus, com infraestrutura composta por rede elétrica subterrânea, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m2 de floresta preservada, conforme informações do desenvolvedor. O projeto apresenta percentual de unidades comercializadas e histórico operacional do desenvolvedor na região. A alocação observa os critérios previstos na política de investimentos do fundo.



URBANIZADORA &
INCORPORADORA

CRI THL, Guaratinguetá - SP

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12,9% a.a / IPCA + 13% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 16.100.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI448**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

99,38% do valor da emissão integralizado no CRI

99,38% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

97,14% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A THL Incorporadora, com histórico de atuação no setor imobiliário, foi responsável pela regularização e execução do Residencial Primori, localizado no município de Guaratinguetá no estado de São Paulo. O empreendimento é composto por 713 lotes, distribuídos em uma área de aproximadamente 350.000 m². O projeto contempla áreas de lazer, ciclovias, áreas verdes e a implantação de uma unidade básica de saúde (UBS). O empreendimento apresenta elevado percentual de unidades comercializadas até a data-base do relatório, e o CRI foi estruturado com a finalidade de financiar a etapa final da obra, utilizando como lastro a carteira elegível da operação. Considerando exclusivamente a carteira elegível, a operação apresentou índice de cobertura superior a 125%. Adicionalmente, a estrutura de garantias contempla os lotes em estoque e receitas provenientes de contratos inadimplentes, que poderão ser regularizados ou distratados conforme a evolução operacional da carteira.



CRI Enseada, Ubatuba - SP

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

Segmento: **Incorporação Vertical**

Taxa: **IPCA + 12% a.a / IPCA + 14%a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 51.339.000,00**

Código ISIN: **BRIMWLCRIMG5**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

74,02% do valor da emissão integralizado no CRI

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

90,00% das obras concluídas

75,95% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O projeto Enseada Palms, é uma incorporação vertical desenvolvida em Ubatuba, litoral de São Paulo. O mercado imobiliário da região tem apresentado aumento de demanda nos últimos anos, especialmente em áreas próximas ao litoral. A oferta de novos lançamentos imobiliários é impactada por restrições ambientais, o que influencia a dinâmica de oferta e demanda na região. O empreendimento é composto por três torres, com apartamentos de 80 a 220m², com um clube integrado e saída direta para a praia de Enseada, que explica o nome do projeto.



CRI ABecker I, São Francisco do Sul e Araquari - (SC) ; Dom Aquino - (MT)

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 45.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI4N3**

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

6,67% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

98,15% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI ABecker é composto por quatro loteamentos localizados em três cidades diferentes: Jardim Giovana em São Francisco do Sul/SC, Bella Vista II e Casa Nova em Araquari/SC, e Água Azul em Dom Aquino/MT. Com o objetivo de explorar cidades estratégicas, próximas a grandes centros produtivos no segmento industrial e do agronegócio, foi estruturada uma antecipação da carteira de recebíveis gerada através das vendas, visando mitigar risco comercial. Como as obras estão concluídas, a operação não apresenta risco de execução relacionado à fase construtiva, permanecendo sujeita aos demais riscos inerentes à operação. As carteiras apresentaram, historicamente, níveis de inadimplência reduzidos, conforme dados operacionais disponíveis.



CRI ABecker II, São Francisco do Sul, Garuva e Araquari – (SC)

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 31.956.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI4Z7**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**
/Antecipação de Carteira

Garantias

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

88,26% do valor da emissão integralizado no CRI

60,58% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

96,49% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação CRI ABecker II foi estruturada em paralelo com o CRI ABecker I e, diferente do primeiro, contempla operações já performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 80%. Os recebíveis estão divididos em cinco empreendimentos distintos, com histórico de inadimplência em níveis reduzidos. As regiões exploradas foram São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina, localizadas a menos de uma hora de Joinville, município com relevante presença industrial, com empresas como Tigre e Tupy.



CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras - PR

Link site do projeto: <https://conteudo.moraremharmonia.com.br/fazenda-bayer>

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12,7% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 29.000.000,00**

Código ISIN: **BRTSSACRI448**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

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

98,22% das obras concluídas

40,54% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento de Fazenda Bayer é um loteamento em condomínio fechado em Quatro Barras, Paraná, na região metropolitana de Curitiba, às margens da represa do Iraí, e próximo ao Parque Estadual do Pico Paraná. O empreendimento possui características de lazer e localização descritas pelo desenvolvedor. O projeto contará com 252 lotes residenciais, com áreas privativas que variam de 2.000 a 4.000 m². O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra e conta com garantia imobiliária adicional, compondo a razão de garantia da operação. O empreendimento está situado em área em processo de desenvolvimento imobiliário, o que pode influenciar a dinâmica de preços na região.



CRI ABecker III Guimbala, Araquari – SC

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 14% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 22.803.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRICM6**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

52,62% do valor da emissão integralizado no CRI

52,62% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

54,60% das obras concluídas¹

35,50% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento Guimbala, localizado em Araquari/SC, contou com um CRI estruturado para antecipar recebíveis de vendas futuras, com objetivo de viabilizar a execução da obra. O projeto contempla unidades com metragens a partir de 160 m², conforme especificações do empreendimento.

¹ A diferença em relação ao período anterior se dá pela substituição do agente de medição. A adoção de nova metodologia gerou uma recalibração pontual nos indicadores acumulados, sem refletir redução do trabalho efetivamente executado em campo.



CRI Vectra, Londrina - PR

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12% a.a.**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 60.000.000,00**

Código ISIN: **BRIMWLCRICC5**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra /
Antecipação de carteira**

Garantias

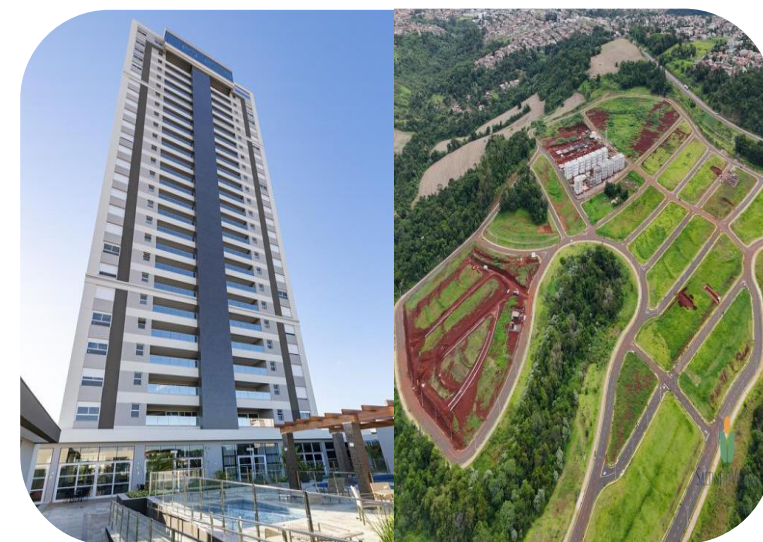
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas
- Alienação Fiduciária de Quotas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

73,30% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

71,11% das vendas concluídas¹



Sobre o Projeto

O CRI Vectra é composto pela incorporação Sky Residence (Cambé-PR), cuja obra está finalizada e as vendas encontram-se em fase de conclusão, e pelo projeto de Reserva do Saltinho (Londrina - PR), loteamento aberto localizado na Zona Sul da cidade de Londrina, no norte do estado do Paraná. O empreendimento é voltado ao público residencial das regiões Sul e Oeste, com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias. Em 2024 foi lançado o Saltinho Village, condomínio fechado que contempla infraestrutura de lazer e segurança, direcionada a segmento residencial específico, conforme informações do desenvolvedor. A Vectra possui mais de 25 anos de atuação em incorporações e loteamentos na região de Londrina e no estado do Paraná, com foco em empreendimentos voltados aos segmentos de média e alta renda.

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



CRI Poehma, Gramado - RS

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

Segmento: **Multipropriedade**

Taxa: **IPCA + 17% a.a.**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 38.985.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIA01**

Tipologia do CRI: **Antecipação de carteira**

Garantias

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

97,08% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

66,41% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Empreendimento representa o primeiro investimento do Fundo no Estado do Rio Grande do Sul e está localizado em Gramado, em frente ao Lago Negro. O Ativo contempla itens de infraestrutura e lazer conforme descritos pelo desenvolvedor.



CRI ABecker IV Duvoisin, Garuva – SC

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 14% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 27.500.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRICN4**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

98,18% do valor da emissão integralizado no CRI

98,18% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

56,68% das obras concluídas

14,66% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento Duvoisin está localizado em Garuva/SC, município estratégico no centro do crescimento logístico do estado de Santa Catarina. O projeto conta com um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) estruturado para antecipar os recebíveis provenientes das vendas. Essa estrutura financeira tem como objetivo viabilizar a execução da segunda fase do condomínio, que já apresentou sólido desempenho comercial na primeira etapa. As garantias do CRI incluem aproximadamente 305 lotes, com VGV estimado em R\$ 49 milhões. A estrutura do CRI foi desenhada para viabilizar a continuidade das obras, conforme os termos da operação.

VANVERA

CRI Vanvera, Ariquemes - RO

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 12,15% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 80.425.000,00**

Código ISIN: **BRTSSACRI182**

Tipologia do CRI: **Antecipação de carteira**

Garantias

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

58,44% do valor da emissão integralizado no CRI

40,04% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

91,15% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de Fervoreiro, ambos localizados no município de Ariquemes, terceira cidade mais populosa do estado de Rondônia. Trata-se de projeto com obras concluídas e histórico consistente de recebíveis, o que reduz incertezas operacionais. A operação foi incluída no portfólio com o objetivo de contribuir para a diversificação da carteira, conforme estratégia do Fundo.



CRI ABecker V Kasulke, Araquari – SC

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 14% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 63.199.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIC02**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

34,75% do valor da emissão integralizado no CRI

34,75% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

3,39% das obras concluídas

-- das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O empreendimento possui 1.823 lotes e um VGV superior a R\$ 167 milhões, sendo um dos projetos pioneiros na região de Araquari. Com lotes a partir de 161 m² (7 x 23 m), está inserido em área com vocação para expansão urbana, conforme informações do desenvolvedor.



CRI Amaralina, São Manuel – (SP), Cândido Mota – (SP), Ribeirão Claro – (PR)

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

Segmento: **Loteamento / Incorporação**

Horizontal

Taxa: **IPCA + 15,65% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 43.000.000,00**

Código ISIN: **BRREICCRIOW3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas

46,51% do valor da emissão integralizado no CRI

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

82,37% das obras concluídas

76,60% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

A operação é composta por três empreendimentos: dois loteamentos já concluídos, Villa Oitis e Villa Alpínia, ambos localizados no estado de São Paulo, e uma incorporação horizontal em fase de obras, situada às margens da represa de Angra Doce, no norte do Paraná. Este último prevê infraestrutura com píer privativo, piscina e quadras esportivas.

A operação conta com lastro nos dois loteamentos já concluídos, sem depender exclusivamente do desempenho comercial da incorporação em fase de obras.



CRI Innovar, Sarandi – (RS), Santo Ângelo – (RS), Passo Fundo – (RS), Rio Grande – (RS)

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

Segmento: **Loteamento**

Taxa: **IPCA + 13% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 49.359.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI6Q1**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas

86,10% do valor da emissão integralizado no CRI

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

88,05% das obras concluídas

64,33% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

Em linha com a tese da gestora de atuação na região Sul, foi estruturado e integralizado o CRI Innovar, destinado a financiar empreendimentos no Rio Grande do Sul. A Innovar atua há cerca de 18 anos no estado, com histórico de múltiplos projetos entregues em diferentes cidades.

O CRI contempla empreendimentos nas cidades de Sarandi, Santo Ângelo, Passo Fundo e Rio Grande, com a maior parte das obras concluídas e dois projetos com previsão de término no primeiro semestre de 2026. A estrutura foi desenhada para atuar como antecipação de carteira das unidades vendidas, com flexibilidade para novas integralizações conforme o avanço das vendas remanescentes.

SPE Boulevard Premium I, Fazenda Rio Grande – PR

Segmento: **Loteamento**

VGW Estimado: **R\$ 30.573.630,00**

Número de Lotes: **58**

Área: **20.382,42 m²**

Valor de Aquisição: **R\$24.051.255,60**

Sobre o Projeto

A SPE é composta pela primeira fase do empreendimento Boulevard Premium, localizado no município de Fazenda Rio Grande, parte da região metropolitana de Curitiba. Fazenda Rio Grande tem apresentado crescimento relevante no estado e foi o município que demonstrou maior avanço econômico na região metropolitana de Curitiba, segundo o Iparde (2023)¹. O projeto contará com salão de festas e quadra poliesportiva. Os lotes estão inseridos em área com presença de vegetação, ainda que situada em perímetro urbano. O empreendimento possui características de localização e infraestrutura descritas pelo desenvolvedor.

1- Link da matéria
<https://www.ipardes.pr.gov.br/Pagina/PIB-dos-Municipios>

SPE Jardim Cristina / Refúgio dos Pássaros / Boulevard Premium II, Araquari – (SC) e Fazenda Rio Grande – (PR)

Segmento: **Loteamento**

VGv Estimado : **R\$72.779.530,50**

Taxa: **Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **120**

Valor de Aquisição: **R\$ 28.174.498,97**

Sobre o Projeto

A SPE é composta pela segunda fase do empreendimento de Boulevard Premium, em Fazenda Rio Grande – PR, além dos empreendimentos de Jardim Cristina e Refúgio dos Pássaros, ambos localizados em Araquari/SC e voltados ao segmento habitacional das classes C e D. A SPE possui 55 lotes de Boulevard Premium além de 31 lotes no Jardim Cristina e 34 lotes no Refúgio dos Pássaros. A região de Araquari apresenta características econômicas e demográficas que sustentam a demanda habitacional, sendo considerada como um dos polos industriais catarinenses, com a presença de empresas como BMW, TVH e Hyosung. Nesse contexto, a tese de investimento está direcionada à primeira residência, cuja dinâmica pode apresentar maior estabilidade relativa em determinados cenários.

SPE Lebon / Jardim Cristina , Garuva e Araquari – (SC)

Segmento: **Loteamento**

VGW Estimado : **R\$43.552.420,99**

Taxa: **Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **242**

Valor de Aquisição: **R\$ 27.804.575,80**

Sobre o Projeto

A SPE é composta pelos empreendimentos Lebon, em Garuva/SC, e Jardim Cristina, em Araquari/SC, ambos voltados para o segmento habitacional das classes C e D. A SPE detém 145 lotes no loteamento Lebon, localizado próximo a Joinville e a importantes eixos rodoviários da região. No loteamento Jardim Cristina, composto por 97 lotes, a região de Araquari possui presença relevante de atividades industriais, com investimentos em infraestrutura urbana.

**SPE Gran Riva / Montes Claros / Refúgio dos Pássaros,
Campo Mourão – (PR), Concórdia e Araquari – (SC)**

Segmento: **Loteamento**

VGW Estimado : **R\$41.452.792,90**

Taxa: **Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **288**

Valor de Aquisição: **R\$ 26.465.462,82**

Sobre o Projeto

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

Subordinação de 25% , além de proteção na remarcação de ativos

A cota sênior tem preferência no recebimento de dividendos e está estruturada para mitigar efeitos de remarcação* a mercado, observado o regramento de taxas e despesas aplicáveis a cada classe/subclasse, conforme regulamento.

*Exceção: em cenários de elevação relevante das taxas reais (por exemplo , NTN-B com taxa real superior ao patamar indicado), podem ocorrer impactos econômicos e/ou contábeis conforme critérios aplicáveis.

IPCA Acruado na cota

O valor patrimonial do fundo vai crescendo gradualmente (exceto em deflações do índice) à medida que $\text{IPCA} + 9,50\% \text{a.a}$ é acruado na cota.

Para que os $9,50\% \text{a.a}$ sejam constantes, o valor nominal distribuído mensalmente é reajustado pela inflação.

Prazo Determinado

O fundo tem prazo de duração de 5 anos, prorrogáveis por mais 2 anos, para devolução do capital investido em sua totalidade, bem como o valor corrigido referente ao IPCA acumulado na cota patrimonial, sujeita aos riscos e condições de mercado.

Funcionamento similar ao da NTN-B

Estrutura de remuneração indexada ao IPCA acrescido de spread, conforme previsto nos documentos da operação, sem caracterizar promessa ou garantia de rentabilidade. A estrutura contempla o pagamento de cupons mensais (rendimentos), isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, bem como a apropriação do IPCA à cota patrimonial (accrual).

Estrutura de proteção por subordinação

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

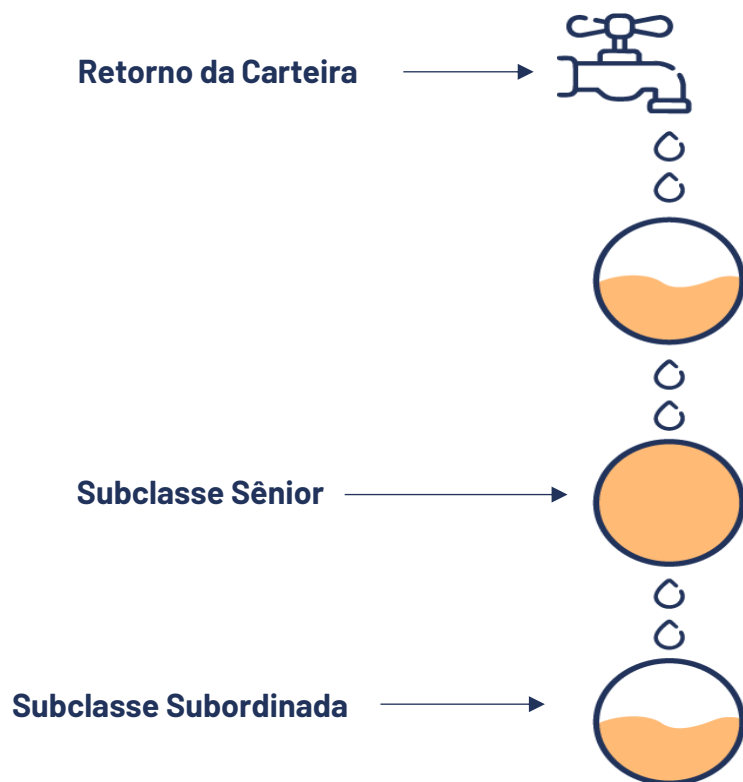
Amortização da cota sênior

A cota sênior também possui preferência para a devolução de capital, devendo ser amortizada em sua totalidade para posteriormente o capital ser devolvido às cotas subordinadas.

Revisitando a estrutura do fundo

A estrutura ilustra o Fundo Feeder e o Fundo Master. O LCP Renda + Feeder é o veículo de investimento que aplica, de forma exclusiva, por meio da Subclasse Sênior, no Fundo Master (LCP Renda + Master), que detém diretamente os ativos investidos.

A Subclasse Sênior é protegida pela Subclasse Subordinada, cuja razão de subordinação pode variar entre 20% e 30%.



¹Índice de subordinação referente a estrutura inicial do fundo.

B3:
Sigla para Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a principal infraestrutura do mercado financeiro brasileiro, responsável por conectar compradores e vendedores de diversos ativos.

CDI:
Certificado de Depósito Interbancário. É uma taxa de juros de empréstimos entre bancos para regularizar seus caixas diários.

CDI Líquido:
CDI líquido de impostos, assumindo investidor pessoa física e a tabela regressiva de tributação.

CRI:
Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Dividend Yield:
Razão entre o montante distribuído pelo fundo e o valor patrimonial.

Duration:
Mensuração da sensibilidade da variação do preço dos ativos quanto a variações pequenas e uniformes na taxa de juros. Aproximado como prazo médio do valor presente dos fluxos futuros.

TV0:
Termo de verificação de obra, é um documento emitido pela Prefeitura que atesta a conclusão e conformidade das obras de infraestrutura de um loteamento.

AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros):
Documento emitido pelo Corpo de Bombeiros que certifica que a edificação atende às exigências de segurança contra incêndio e pânico previstas na legislação vigente, sendo requisito para regularização e funcionamento do imóvel.

IPCA:
Índice de Preços ao Consumidor Amplo, métrica oficial de inflação calculada pelo IBGE.

IFIX:
Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, principal indicador do desempenho dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) negociados na B3.

LTV:
Loan to Value, representa o saldo devedor da operação frente ao valor total das garantias. O indicador é a razão do montante total da operação (investido e a investir) pelo valor das garantias (incluindo carteira de recebíveis mais estoque).

RGSD:
Razão de garantia do saldo devedor, a razão do valor das garantias (incluindo carteira de recebíveis mais estoque) pelo montante total da operação (investido e a investir).

SPE:
Sociedade de Propósito Específico.

VGv:
Valor Geral de Vendas.

True Sale:
Compra de carteiras de recebíveis imobiliários.

Life Capital

Partners



ri@lifecapitalpartners.com.br



Avenida do Batel, 1647, Sala 201,
Batel-Curitiba-PR

A LCP Gestora de Recursos Ltda. ("LCP") não comercializa ou distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. Este material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta pública ou recomendação de investimento. É recomendada a leitura da Lâmina de informações essenciais, do Regulamento e demais documentos legais do Fundo pelo investidor antes de aplicar seus recursos. O Fundo teve início em 01/04/2025 com prazo de duração de 5 anos prorrogáveis por mais 2 anos. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira, qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.



Gestão de Recursos