

Life Capital

Partners



LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Novembro/2025

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 317.164.712,75***

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 104,00**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,71/cota**

COTA SÊNIOR PRÉ-DEFINIDA: **IPCA+9,50%a.a**

RENTABILIDADE DO MÊS: **1,16%**

DISTRIBUIÇÕES:

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

PÚBLICO ALVO:

Investidores em Geral

PRAZO DE DURAÇÃO:

5 anos, prorrogáveis por até 2 anos.

CNPJ:

59.196.234/0001-07

GESTOR:

LCP Gestora de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR:

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

TIPO:

Condomínio Fechado

INÍCIO DO FUNDO:

01/04/2025

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,5% a.a. do PL

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

TAXA DE PERFORMANCE:

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO

(desde o início do fundo):

R\$ 313.394.017,98*

*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

7.289

Comentário do Gestor

Durante o mês de novembro, o LCP Renda+ realizou a distribuição de R\$ 0,71 por cota, montante correspondente ao cupom anualizado de 9,50%, ajustado ao número de dias úteis do período (19 dias úteis no mês).

A rentabilidade total em novembro foi de 1,16%, resultado da combinação entre o IPCA de setembro (M-2), que registrou variação positiva de 0,48%, e o rendimento distribuído. Como referência, o CDI líquido no mesmo período apresentou retorno de 0,89%.

O Fundo Master encerrou o mês com 19 operações em carteira, mantendo estratégia de diversificação, conforme diretrizes de investimento e limites previstos nos documentos do fundo.

O resultado do fundo em novembro totalizou R\$ 3 milhões, enquanto a distribuição destinada à cota sênior somou R\$ 2,2 milhões.

Indicadores

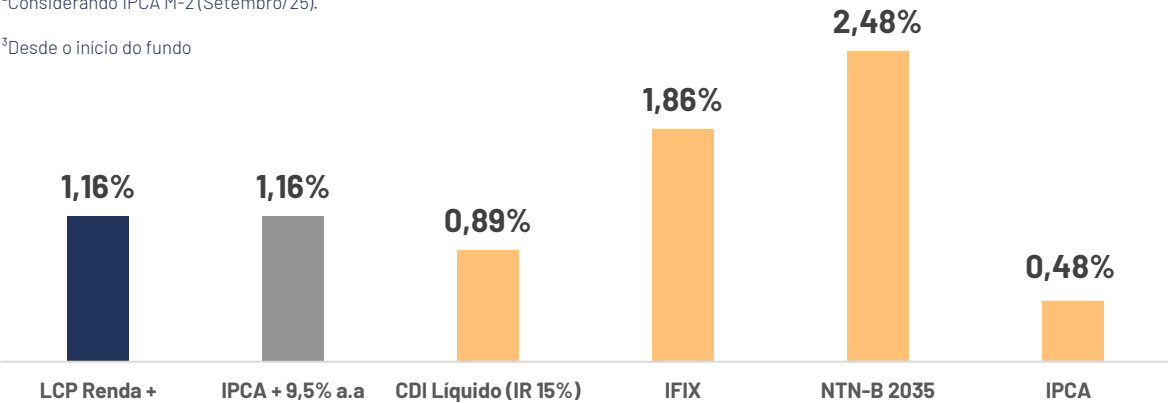
Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início ³
LCP Renda + (Cota Sênior – FII Master)	1,16%	2,94%	6,30%	9,49%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior – FII Master)	1,16%	2,94%	6,30%	9,49%
CDI Líquido ¹	0,89%	3,05%	6,18%	8,19%
IFIX	1,86%	5,29%	5,73%	10,48%
NTN-B 2035	2,48%	4,00%	4,59%	9,23%
IPCA	0,48% ²	0,75%	1,14%	1,84%

¹Considerando IR de 15%.

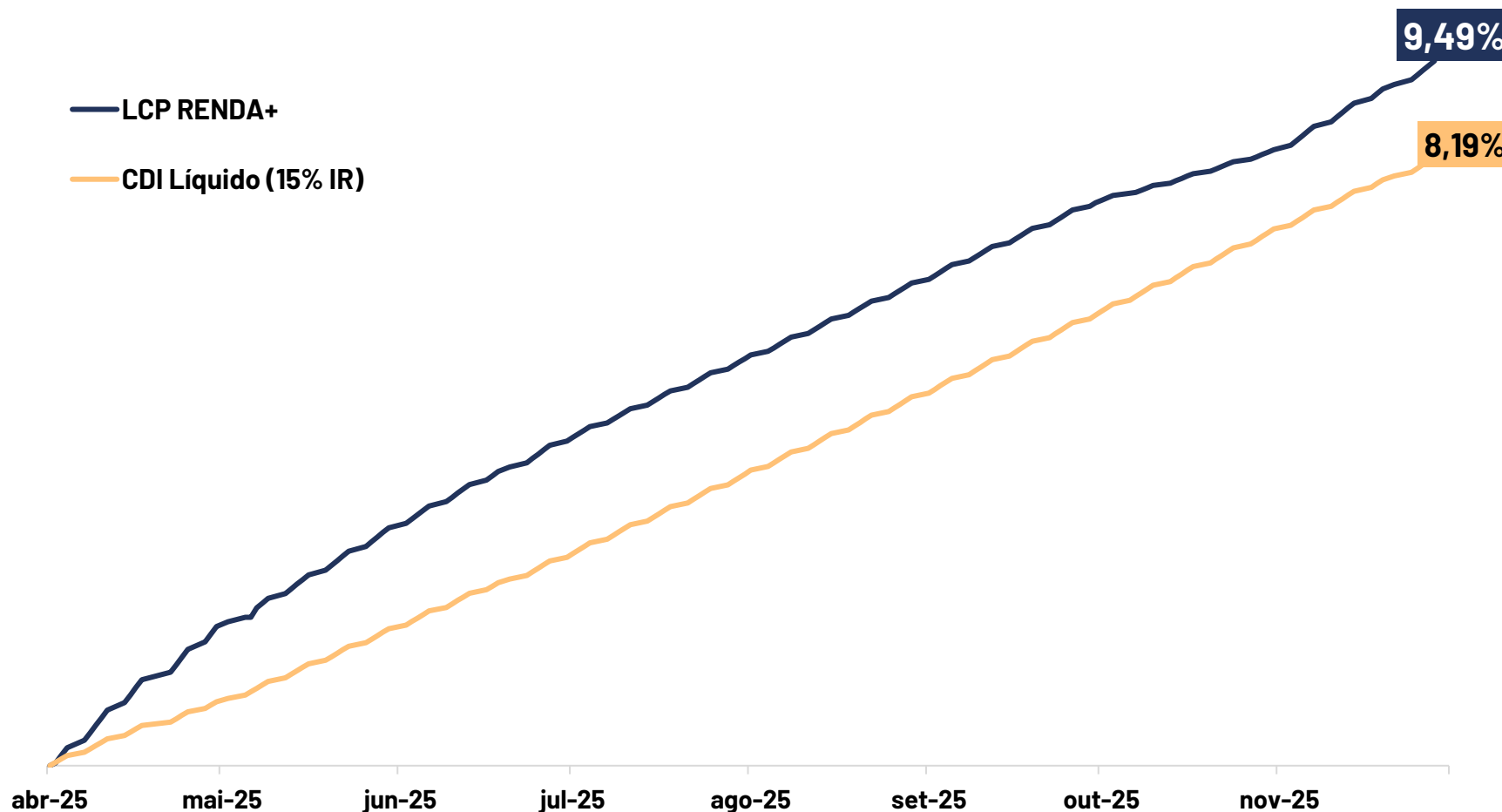
²Considerando IPCA M-2 (Setembro/25).

³Desde o início do fundo



Rentabilidade Histórica

(Cota + distribuições)



116%
do CDI Líquido (IR 15%)

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

7,47

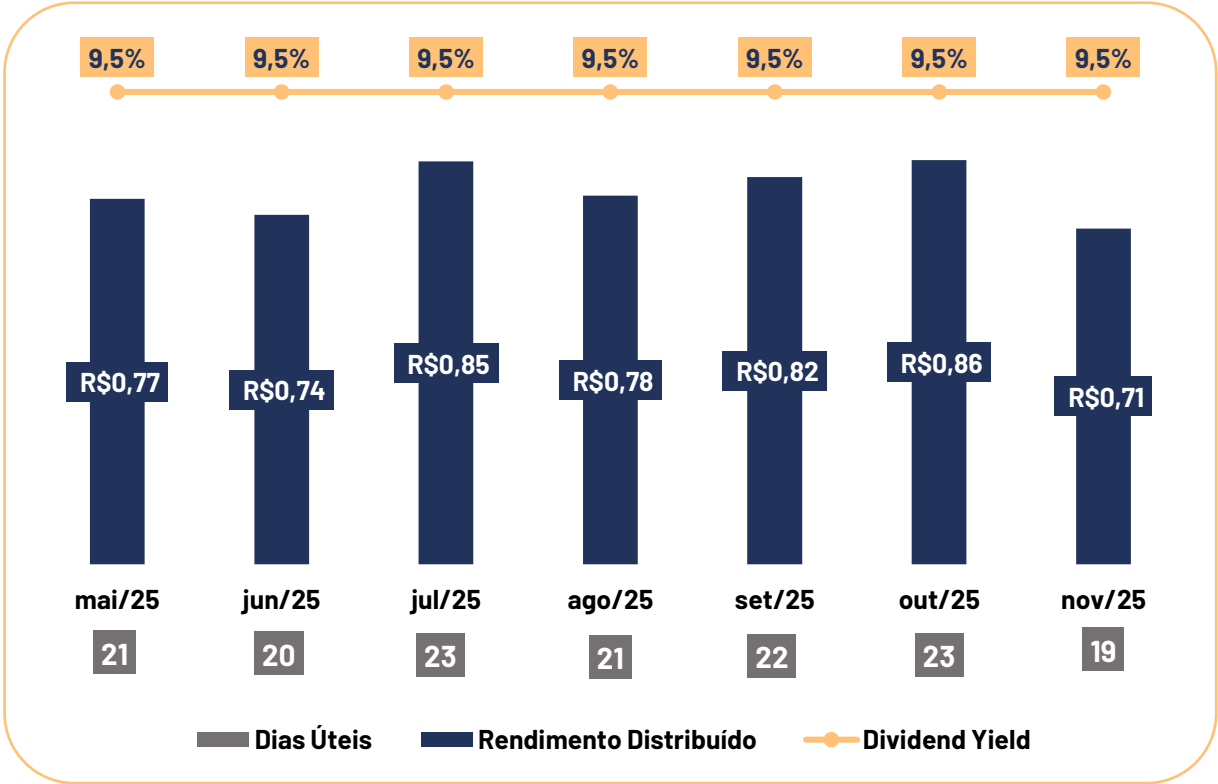
**IPCA + 9,5% vs NTN-B 2035
(Spread médio desde o Início):**

203 bps

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

A distribuição realizada pelo FII Master foi de R\$0,71, o que corresponde, **ao valor proporcional à taxa-alvo de 9,50% referente ao período de dias úteis em Novembro/25.**

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



CRI QSJRN

No mês de novembro, o empreendimento registrou 4 vendas totalizando mais de R\$ 8 milhões em VGV vendido no período. A gestão segue focada em eventos de diversos segmentos visando apresentar o empreendimento no estágio final de obra ao mercado local. O empreendimento Quintas do Rio Negro apresenta 83,88% de avanço físico executado, com conclusão prevista para abril/2026. Os sistemas essenciais (Energia e Sistema Viário) apresentam conclusões entre 95-100%, enquanto pacotes de acabamento e áreas de lazer (Piscina, Quiosque, Capela) encontram-se em plena evolução.

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

CRI Enseada

A obra segue em bom ritmo, com 18,7% de avanço físico acima do cronograma inicial (70,16% de avanço real vs 51,42% do cronograma previsto). Neste período, destacam-se a conclusão dos revestimentos do Bloco A, o avanço dos acabamentos no Bloco B e o estágio avançado do Bloco C, próximo à entrega. Nas áreas comuns, iniciaram-se as infraestruturas da piscina.

Para o próximo período, está previsto avanço de 3,2%, consolidando a trajetória de antecipação do cronograma.

CRI Monte Lazuli

No mês de novembro, a incorporadora realizou mais duas vendas no empreendimento, reforçando a trajetória de evolução da operação rumo à sua quitação. A expectativa é de que a liquidação ocorra de forma gradual, à medida que os adquirentes obtenham o refinanciamento das unidades por meio dos repasses bancários.

Adicionalmente, o período atual tende a ser favorável do ponto de vista comercial, em função do aumento do fluxo de pessoas no litoral paranaense nesta época do ano, o que pode contribuir para a aceleração das vendas e o avanço da operação.

CRI THL

Em novembro, não houve novas vendas, e foram registrados três distratos de unidades comercializadas no final de 2022, com expectativa de revenda a valores superiores ao m² atualmente praticado. Apesar de este ser o terceiro mês consecutivo sem vendas, a operação permanece robusta, com RGSD de 174% considerando apenas a carteira de recebíveis, sem indicação, até a data-base, de descumprimento de obrigações financeiras da operação, permanecendo o acompanhamento dos indicadores e eventos. A operação se encontra com 97% de suas unidades vendidas e as obras do empreendimento encontram-se concluídas, restando apenas a emissão do TVO por parte da prefeitura.

CRI ABecker I

No mês de novembro, foram realizados distratos referentes a contratos antigos, que haviam sido realizados entre 2017 e 2021.

Os distratos podem alterar a dinâmica de recebíveis da operação. A gestão avalia a possibilidade de revenda das unidades a valores atualizados, observadas as condições de mercado.

CRI ABecker II

No mês de novembro não foram realizadas novas vendas, apenas um distrato. O distrato é referente a uma venda recente realizada em agosto de 2025

CRI ABecker III – Guimbala

O empreendimento apresenta 40,11% de avanço físico executado até novembro/2025, com conclusão prevista para dezembro/2026. Neste mês, registrou-se avanço significativo na execução da rede de esgoto e infraestrutura de entrada de água compartilhada com o loteamento adjacente, etapa essencial para viabilizar o abastecimento do empreendimento. As equipes foram remanejadas para concentração de esforços nas redes de esgoto e drenagem, priorizando a conclusão destas infraestruturas críticas. Para os próximos meses, está prevista a continuidade das redes de infraestrutura e início da execução da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), consolidando o avanço do empreendimento.

CRI ABecker IV – Duvoisin

O empreendimento Duvoisin apresenta 37,50% de avanço físico acumulado em novembro/2025, com evolução de 7,40% no período. Neste mês, foram iniciados os serviços de rede de água potável, avançando na infraestrutura essencial do loteamento. As atividades de movimentação de terra prosseguem com a remoção de material excedente da área da antiga escola e execução de aterros nos lotes, preparando o terreno para as etapas subsequentes de infraestrutura.

A rede de esgoto encontra-se em fase de finalização. Para os próximos meses, está prevista a continuidade dos aterros dos lotes para continuar diminuindo o barreiro, conclusão da movimentação de terra remanescente e extensão progressiva da rede de água.

CRI Vectra

No mês de novembro, a operação registrou duas novas vendas, ambas referentes ao empreendimento Reserva do Saltinho. O resultado reforça a confiança na capacidade do incorporador de converter o estoque atual em carteira de recebíveis. A operação segue com indicadores robustos, apresentando RGSD próximo a 290% quando considerado o estoque.

CRI Innovar

Em novembro, o empreendimento realizou 7 vendas e 4 distratos. A gestão visa adotar a estratégia de distrato de contratos antigos com m² inferior ao preço atual e revendê-los corrigidos ao valor de mercado atualizado, visando capturar a valorização do metro quadrado.

CRI Poehma

O projeto apresentou avanço relevante no mês de novembro, com a realização de seis vendas. O resultado contribui para redução do estoque e reflete a evolução das medidas comerciais adotadas, permanecendo sujeito às condições de mercado. As vendas realizadas reforçam a efetividade das medidas comerciais adotadas recentemente, indicando os primeiros sinais concretos de retomada do desempenho comercial.

A gestão avalia que a sazonalidade pode influenciar o fluxo de potenciais compradores, sem garantia de conversão em vendas.

CRI Vanvera

Em novembro, não foram registradas novas vendas e ocorreram 8 distratos na carteira. O empreendimento está com as obras finalizadas e já possui uma carteira performada, com mais de 90% das unidades comercializadas e elevada capacidade de renovação de contratos. Além disso, a operação apresenta indicadores sólidos, com alta razão de garantia, que em novembro superou 250%.

CRI Fazenda Bayer

O empreendimento Fazenda Bayer apresenta 89,27% de avanço físico acumulado. As edificações internas alcançaram 93,45% de execução, com destaque para a conclusão dos acabamentos em drywall da academia, forro da piscina interna e vestiários das quadras esportivas. Neste mês, avançaram os serviços de ampliação a área da piscina externa, terraplenagem para plantio de gramados e execução de meio-fio nas vias internas da segunda etapa. A infraestrutura do loteamento encontra-se praticamente finalizada.

Para os próximos meses, está prevista a conclusão dos acabamentos das áreas de lazer, finalização do paisagismo e execução dos serviços complementares remanescentes, com previsão de término em fevereiro/2026.

CRI Amaralina

As unidades habitacionais seguem em bom ritmo de execução, com destaque para as atividades de estruturas e alvenarias, que alcançaram 82% e 73% respectivamente. Neste período, avançaram significativamente os serviços de revestimentos internos e externos, instalações hidráulicas e elétricas, além do início da execução de pisos e coberturas. Na infraestrutura do loteamento, a rede de drenagem encontra-se 80% concluída, enquanto as redes de água e esgoto seguem em execução coordenada. Para os próximos meses, está prevista a continuidade dos acabamentos das unidades, conclusão das redes de infraestrutura e aceleração da área comum, consolidando o avanço do empreendimento.

A operação teve boa performance comercial com 5 novas vendas esse mês, sendo 4 no empreendimento Angra Doce e 1 no loteamento Vila Oitis.

DRE Caixa	Set-25	Out-25	Nov-25	Desde o Início
Total de Receitas	4.088.347,06	3.676.909,73	3.438.267,51	28.696.874,86
Operações de True Sales	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
CRI	3.828.625,64	3.423.070,57	3.076.057,20	21.230.391,63
Juros Pagos	3.377.052,71	3.331.833,16	2.481.587,08	18.102.304,91
Correção Monetária	451.572,93	91.237,41	594.470,12	3.128.086,72
Outros	-	-	-	-
Caixa ¹	259.721,42	253.839,16	362.210,31	7.466.483,23
Total de Despesas	(532.981,53)	(556.683,66)	(432.592,15)	(4.102.352,36)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(525.639,78)	(548.765,87)	(424.541,16)	(3.559.979,84)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(7.341,75)	(7.917,79)	(8.050,99)	(542.372,52)
Custo de Emissão	-	-	-	(16.320.588,56)
Resultado Caixa	3.555.365,53	3.120.226,07	3.005.675,36	24.594.522,50
Distribuições	3.488.528,99	3.757.151,38	3.534.529,42	24.136.278,69
Subclasse A	2.500.148,36	2.610.141,76	2.167.879,66	18.879.654,70
Subclasse B	988.380,63	1.147.009,62	1.366.649,76	5.256.623,99
Reserva de Lucros	1.624.023,17	987.097,87	458.243,81	n.a.
Informações Adicionais	set-25	out-25	nov-25	Média
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,82	0,86	0,71	0,77
Distribuição por cota (Subclasse B)	0,81	0,94	1,12	0,54
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	418.899.222,24	417.890.196,88	417.699.163,26	n.a.

¹Resultado proveniente de zeragem de caixa.

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até dia 28/11/2025, foram efetuados aportes em 19 operações, tendo em vista a liquidação da oferta efetivada no dia 01/04/2025.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV¹	% SD	Duration	Data de Vcto.
Q SJRN	CRI	Habitasec	Sênior	IPCA	18,0%	6,8%	73,0%	71,6%	139,6%	3,73	Aug-30
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	0,5%	73,3%	9,8%	1018,1%	0,11	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,3%	97,1%	52,6%	190,2%	2,80	Jul-34
THL 3 e 4	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	13,0%	1,0%	97,1%	52,6%	190,2%	2,80	Jul-34
ENSEADA	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	12,0%	2,4%	74,7%	30,9%	323,4%	0,93	Mar-30
ENSEADA 2	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	14,0%	2,9%	74,7%	30,9%	323,4%	0,93	Mar-30
ABECKER	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,7%	97,2%	1160,7%	8,6%	4,54	Oct-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	4,3%	96,2%	83,8%	119,4%	4,09	Oct-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,1%	40,5%	29,6%	337,9%	3,31	Sep-34
ABECKER 3 - GUIMBALA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	2,4%	--	64,0%	156,3%	6,43	Apr-45
VECTRA	CRI	Riza Sec	Única	IPCA	12,0%	5,8%	68,1%	50,0%	200,0%	2,10	May-32
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	5,5%	63,9%	64,6%	154,9%	2,08	Oct-29
ABECKER 4 - DUVOISIN	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	6,6%	--	55,8%	179,1%	5,49	Apr-45
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	2,8%	93,9%	36,5%	274,1%	3,31	Nov-34
ABECKER 5 - KASULKE	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	4,5%	--	21,4%	467,3%	7,05	Apr-50
Amaralina	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	2,1%	74,4%	11,7%	853,6%	3,80	Jul-35
Innovar	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	13,0%	7,0%	60,2%	50,2%	199,1%	4,71	Aug-35
Boulevard 1	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
Boulevard 2	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
Boulevard 3	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
Boulevard 4	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
CAIXA					0,0%	11,6%					
CDI				CDI		11,6%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	40,32%	248,01%	3,75	n.a.

Razão de Subordinação

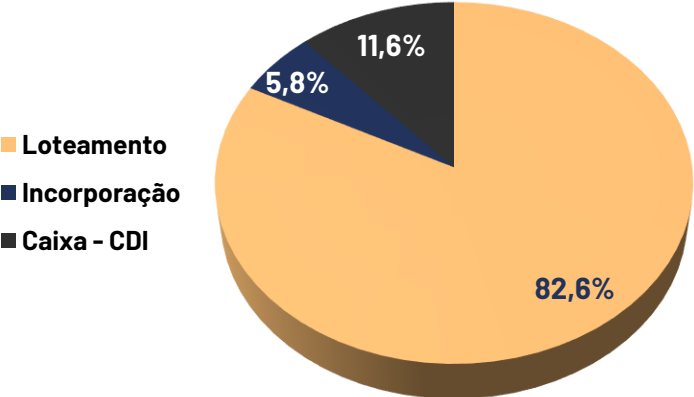
Nível de subordinação do LCP Renda +, representado pela razão entre o patrimônio das cotas subordinadas e o patrimônio total do fundo. Quanto maior esse percentual, maior é o “colchão” de proteção oferecido pela estrutura aos cotistas seniores.



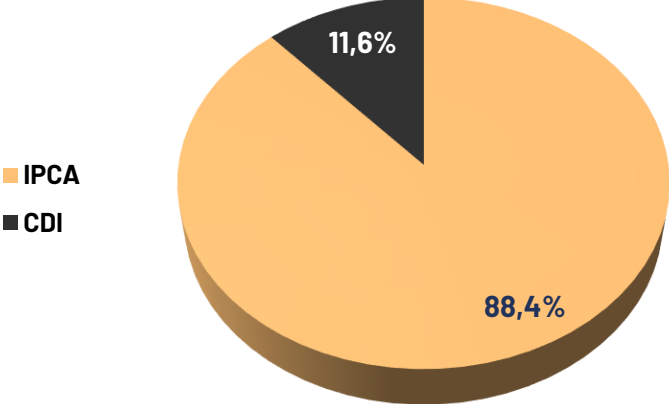
¹A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo.

Distribuição do Portfólio

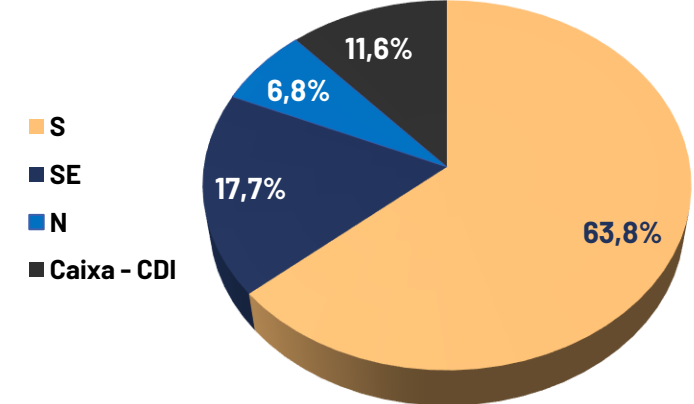
Exposição por tipo de empreendimento



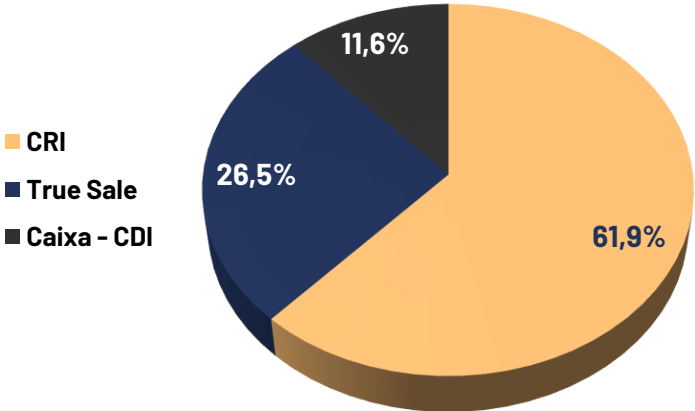
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

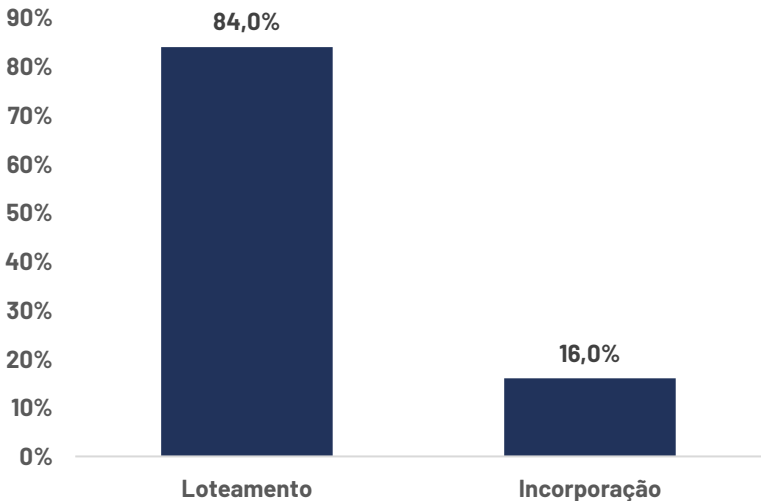
40,32%

VGv TOTAL CRIs

641.398.777,21*

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

VGv Estoque em Desenvolvimento





CRI QSJRN, Manaus - AM

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

27,86% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

83,88% das obras concluídas

72,96% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro é um empreendimento em Manaus que conta com infraestrutura composta por rede elétrica subterrânea, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m2 de floresta preservada. O projeto possui percentual relevante de vendas já realizadas e desenvolvedor com histórico operacional na região. A alocação observa os critérios previstos na política de investimentos do fundo.



CRI Monte Lazuli, Matinhos - PR

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

Segmento: **Incorporação Vertical**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 15.000.000,00**

Código ISIN: **BRTSSACRI3T5**

Garantias

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

33,33% do valor da emissão integralizado no CRI

33,33% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

73,33% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Monte Lazuli é uma incorporação vertical desenvolvida em Matinhos - Paraná, no Balneário Caiobá. Fica localizado a apenas uma quadra da praia brava. A região 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 estrutura da operação contempla mecanismos de garantia, cujos indicadores são monitorados pela gestão. A gestão considera o posicionamento do preço como um dos fatores que pode influenciar a dinâmica comercial do empreendimento, sem garantia de desempenho.



URBANIZADORA &
INCORPORADORA

CRI THL, Guaratinguetá - SP

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI448**

Garantias

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

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

100,00%¹ das obras concluídas

97,13% das vendas concluídas

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



Sobre o Projeto

A THL Incorporadora, empresa com mais de 30 anos de expertise, 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 contratos em atraso que 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 pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRIMWLCRIMG5**

Garantias

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

95,66% do valor da emissão integralizado no CRI

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

70,16% das obras concluídas

74,68% 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 limitada de novos lançamentos imobiliários, decorrente de restrições ambientais, influencia a dinâmica de preços da região. 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.



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

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI4N3**

Garantias

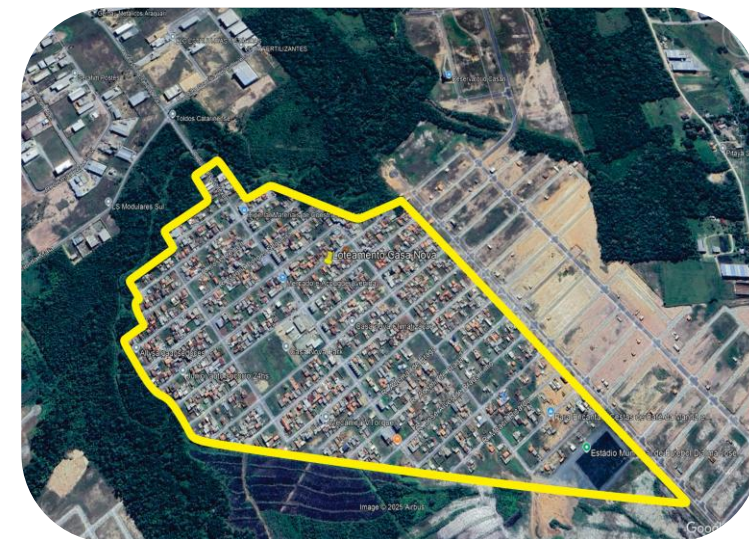
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

97,24% 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 pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI4Z7**

Garantias

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

88,26% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100% das obras concluídas

96,21% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

No mês de maio, o CRI ABecker II foi integralizado na carteira do LCP Renda +. O CRI foi estruturado em paralelo com o CRI ABecker I e, diferente do primeiro, contempla operações já realizadas e uma carteira a realizar, com obras acima de 80%. Os recebíveis do CRI estão divididos em cinco projetos distintos, com histórico de inadimplência em níveis reduzidos. As regiões exploradas foram São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina, localizadas a menos de uma hora de Joinville, município com relevante presença industrial, com empresas como Tigre e Tupy.



CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras - PR

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRTSSACRI448**

Garantias

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

58,62% do valor da emissão integralizado no CRI

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

89,27% das obras concluídas

40,54% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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



CRI ABecker III Guimbala, Araquari – SC

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRICM6**

Garantias

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

43,85% do valor da emissão integralizado no CRI

43,85% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

40,11% das obras concluídas

--% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento Guimbala, localizado em Araquari/SC, contou com a estruturação de um CRI voltado à antecipação de recebíveis de vendas futuras, destinado à execução da obra. O projeto esteve entre os primeiros a introduzir unidades com metragens a partir de 160 m², formato incomum no mercado local até então.



CRI Vectra, Londrina - PR

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRIMWLCRICC5**

Garantias

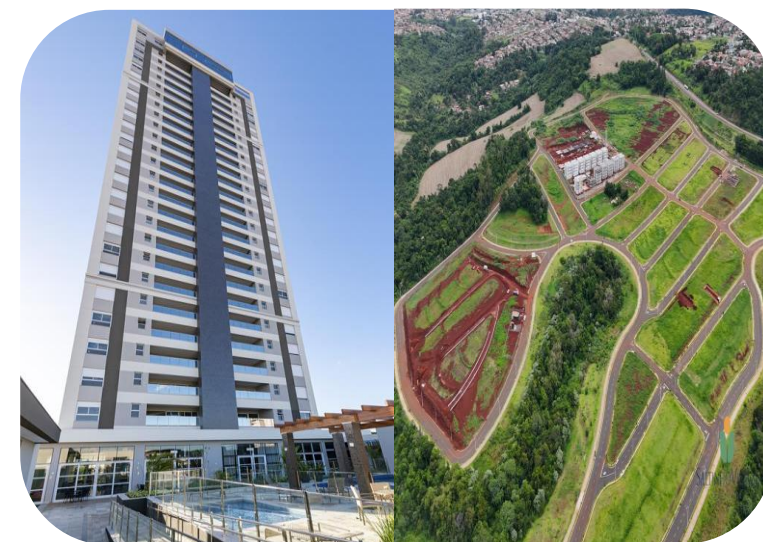
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas
- Alienação Fiduciária de Quotas

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

68,09% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Vectra é composto pela incorporação Sky Residence (Cambé-PR) que possui obra finalizada e vendas em finalização, e pelo projeto de Reserva do Saltinho (Londrina - PR), loteamento aberto localizado na Zona Sul da cidade de Londrina, no norte do estado do Paraná. O projeto é voltado ao público residencial da região Sul e Oeste, com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias. Além disso, houve em 2024 o lançamento do Saltinho Village, um condomínio fechado, que contempla infraestrutura de lazer e segurança, direcionada a segmento residencial específico, conforme informações do desenvolvedor. A desenvolvedora, Vectra, possui mais de 25 anos de história em incorporações e loteamentos na região de Londrina e resto do estado do Paraná, com foco em projetos de classe alta e média.



CRI Poehma, Gramado - RS

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

Segmento: **Multipropriedade**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R\$ 39.985.000,00**

Código ISIN: **BRHBSCCRIA01**

Garantias

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

96,01% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

63,87% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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



CRI ABecker IV Duvoisin, Garuva – SC

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRICN4**

Garantias

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

98,18% do valor da emissão integralizado no CRI

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

37,50% das obras concluídas

--% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento Duvoisin está localizado em Garuva/SC, município estratégico no centro do crescimento logístico do estado de Santa Catarina. O projeto conta com um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) estruturado para antecipar os recebíveis provenientes das vendas. Essa estrutura financeira tem como objetivo viabilizar a execução da segunda fase do condomínio, que já apresentou sólido desempenho comercial na primeira etapa. As garantias do CRI incluem aproximadamente 305 lotes, com VGV estimado em R\$ 49 milhões. A continuidade das obras apoiada por esse mecanismo contribui para o desenvolvimento do empreendimento e reforça a confiança dos investidores na sua capacidade de geração de valor ao longo do tempo.



CRI Vanvera, Ariquemes - RO

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRTSSACRI182**

Garantias

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

58,44% do valor da emissão integralizado no CRI

31,08% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

93,86% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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



CRI ABecker V Kasulke, Araquari – SC

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRIC02**

Garantias

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

28,48% do valor da emissão integralizado no CRI

28,48% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

--% das obras concluídas

--% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O empreendimento possui 1.823 lotes e um VGV superior a R\$ 167 milhões, sendo um dos projetos pioneiros na região de Araquari. Com lotes a partir de 161 m² (7 x 23 m), está inserido em uma das áreas com maior vocação para expansão urbana e forte potencial de valorização no mercado de loteamentos de Santa Catarina.



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

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

Segmento: **Loteamento / Incorporação**

Horizontal

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRREICCRIOW3**

Garantias

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

46,51% do valor da emissão integralizado no CRI
20,93% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
69,03% das obras concluídas
74,38% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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

A operação conta com lastro nos dois loteamentos já concluídos, sem depender exclusivamente do desempenho comercial do terceiro projeto.



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

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

R\$15.000.000,00

Código ISIN: **BRCASCCRI6Q1**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas

86,10% do valor da emissão integralizado no CRI

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

73,06% das obras concluídas

60,21% 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 concluída e dois projetos com previsão de término no primeiro semestre de 2026. A estrutura foi desenhada para atuar como antecipação de carteira das unidades vendidas, com flexibilidade para novas integralizações conforme o avanço das vendas remanescentes.

SPE Boulevard Premium I, Fazenda Rio Grande – PR

Segmento: **Loteamento**

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

Número de Lotes: **58**

Área: **20.382,42 m²**

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

Sobre o Projeto

A SPE é composta pela primeira fase do empreendimento Boulevard Premium, localizado no município de Fazenda Rio Grande, parte da região metropolitana de Curitiba. Fazenda Rio Grande tem sido uma das cidades que mais cresce no estado, e foi a cidade que demonstrou maior avanço econômico na região metropolitana de Curitiba segundo o Ipdar (2018)¹ O projeto contará com salão de festas e quadra poliesportiva. Os lotes ficam rodeados pela natureza, ainda que no meio da cidade. O empreendimento possui características de localização e infraestrutura descritas pelo desenvolvedor.

¹- [Link da matéria](#)

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **120**

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

Sobre o Projeto

A SPE é composta pela segunda fase do empreendimento de Boulevard Premium, em Fazenda Rio Grande – PR, cidade caracterizada por sua pujança industrial, além dos empreendimentos de Jardim Cristina e Refúgio dos Pássaros. Ambos em Araquari/SC voltados para o segmento habitacional das classes C e D. A SPE possui 55 lotes de Boulevard Premium além de 31 lotes no Jardim Cristina e 34 lotes no empreendimento Refúgio dos Pássaros. A gestão avalia positivamente a região de Araquari sob a ótica de fundamentos econômicos e demanda habitacional, que se consolidou como um dos polos industriais catarinenses, atraindo marcas como a BMW, TVH e Hyosung. Com isso, enfatizamos a tese de investimento em primeira residência, cuja dinâmica pode apresentar maior estabilidade relativa em determinados cenários.

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **242**

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

Sobre o Projeto

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

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **288**

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

Sobre o Projeto

A SPE é formada pelos empreendimentos Gran Riva, em Campo Mourão/PR, Montes Claros, em Concórdia/SC, e Refúgio dos Pássaros, em Araquari/SC, todos direcionados ao mercado residencial das classes C e D, com atuação em municípios de economia regional sólida e potencial habitacional elevado, o que vai ao 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 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

Rentabilidade-Alvo equivalente a $\text{IPCA} + 9,50\% \text{a.a}$,sujeito as condiç 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.

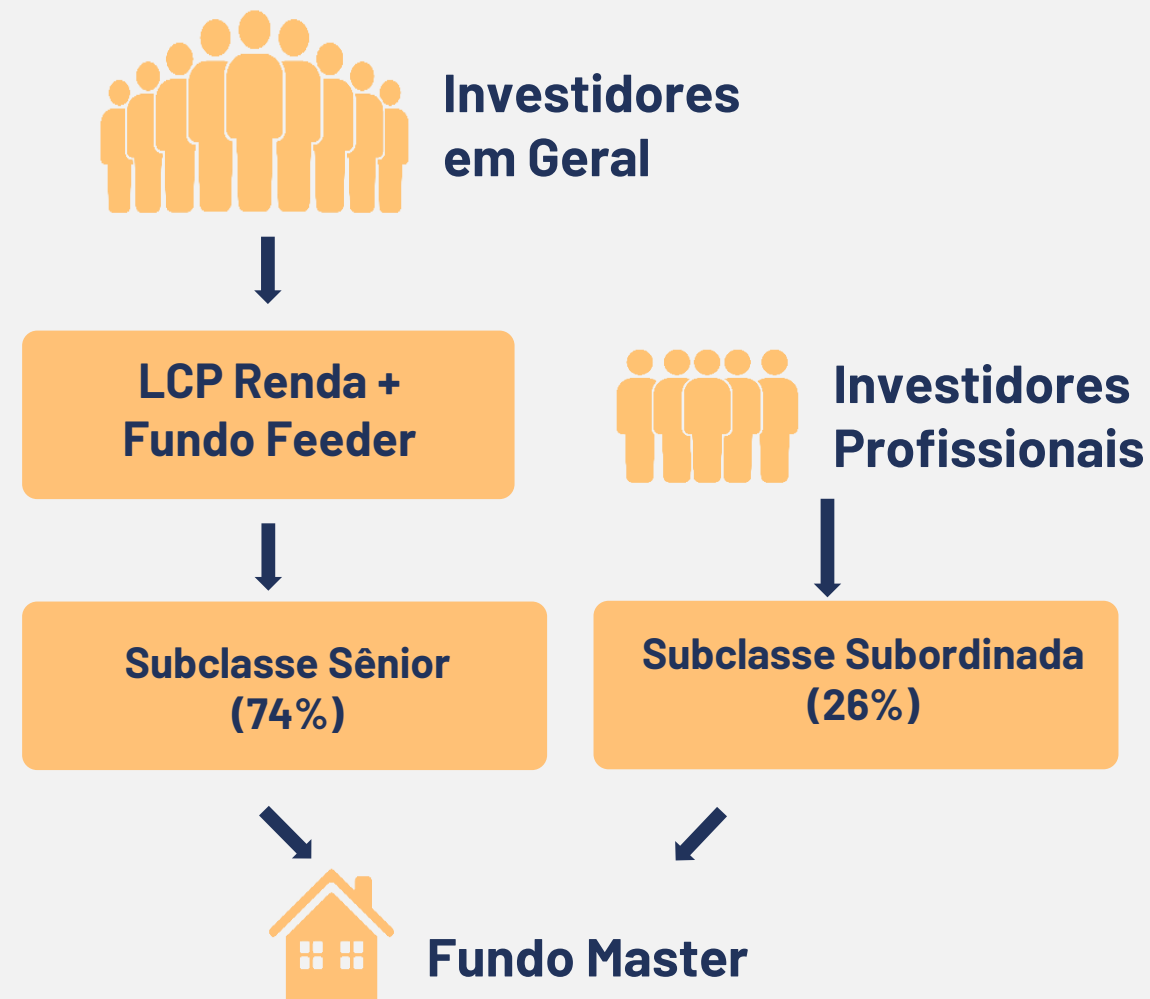
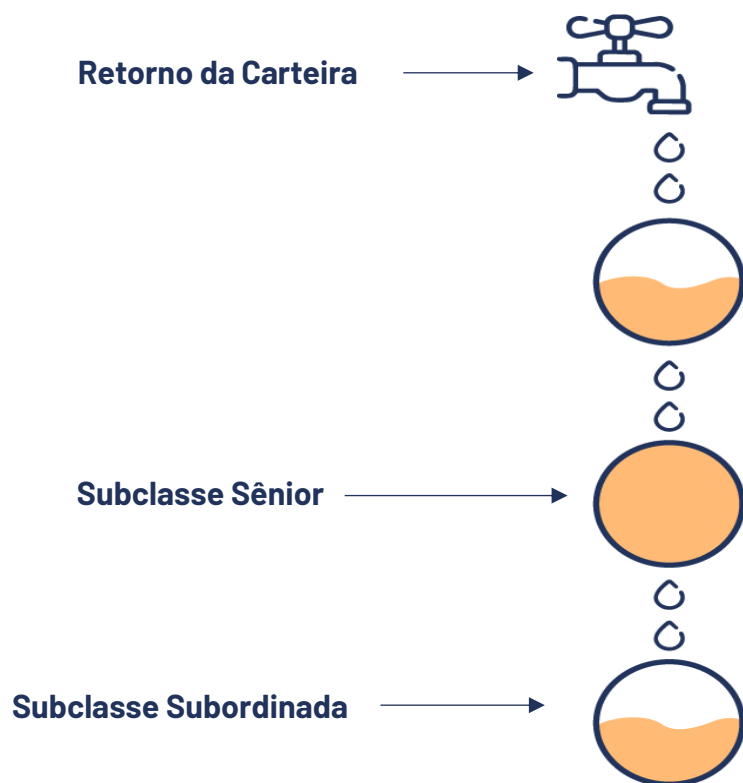
Amortização da cota sênior

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

Revisitando a estrutura do fundo

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

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



B3:

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

CDI:

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

CDI Líquido:

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

CRI:

Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Dividend Yield:

Razão entre o montante distribuído pelo fundo e o valor patrimonial.

Duration:

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

TVO:

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

IPCA:

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

IFIX:

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

LTV:

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

RGSD:

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

SPE:

Sociedade de Propósito Específico.

VGv:

Valor Geral de Vendas.

True Sale:

Compra de carteiras de recebíveis imobiliários.

Life Capital

Partners



ri@lifecapitalpartners.com.br



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

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



Gestão de Recursos