

Life Capital

Partners 

LCP RENDA+

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Outubro/2025

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: **R\$ 316.124.461,94***

*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R\$ 103,67**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R\$ 0,86/cota**

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

RENTABILIDADE DO MÊS: **0,69%**

DISTRIBUIÇÕES:

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

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.

TAXA DE PERFORMANCE:

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO

(desde o início do fundo):

R\$ 313.083.374,57*

*Informação referente ao fundo Feeder.

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:

7.177

Comentário do Gestor

Durante o mês de outubro, o LCP Renda+ distribuiu R\$0,86 por cota, valor equivalente a um cupom anualizado de 9,50%, ajustado ao número de dias úteis do período. A performance total foi de 0,69%, resultante da combinação entre a deflação de 0,11% do IPCA de agosto (M-2) e o rendimento distribuído. Para referência, o CDI líquido no mesmo intervalo alcançou 1,08%.

O Fundo Master encerrou o mês com um portfólio composto por 19 operações ativas, refletindo a manutenção de uma carteira diversificada e alinhada ao perfil de risco e retorno esperado.

O resultado do fundo em outubro foi de R\$ 3,1 milhões, enquanto a distribuição para a cota sênior foi de R\$2,6 milhões.

Indicadores

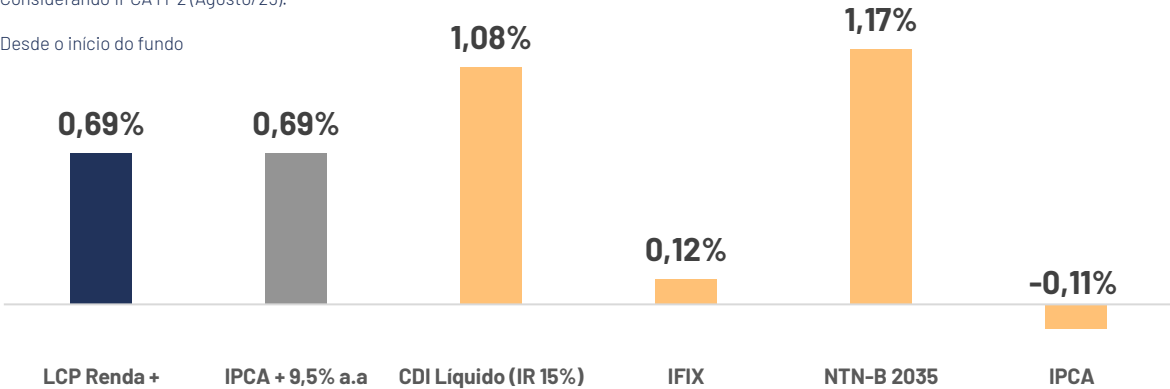
Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início ³
LCP Renda + (Cota Sênior – Fil Master)	0,69%	2,76%	6,46%	8,45%
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior – Fil Master)	0,69%	2,76%	6,46%	8,45%
CDI Líquido ¹	1,08%	3,14%	6,25%	7,21%
IFIX	0,12%	4,57%	5,30%	8,47%
NTN-B 2035	1,17%	2,07%	4,40%	6,54%
IPCA	-0,11% ²	0,46%	1,23%	1,66%

¹Considerando IR de 15%.

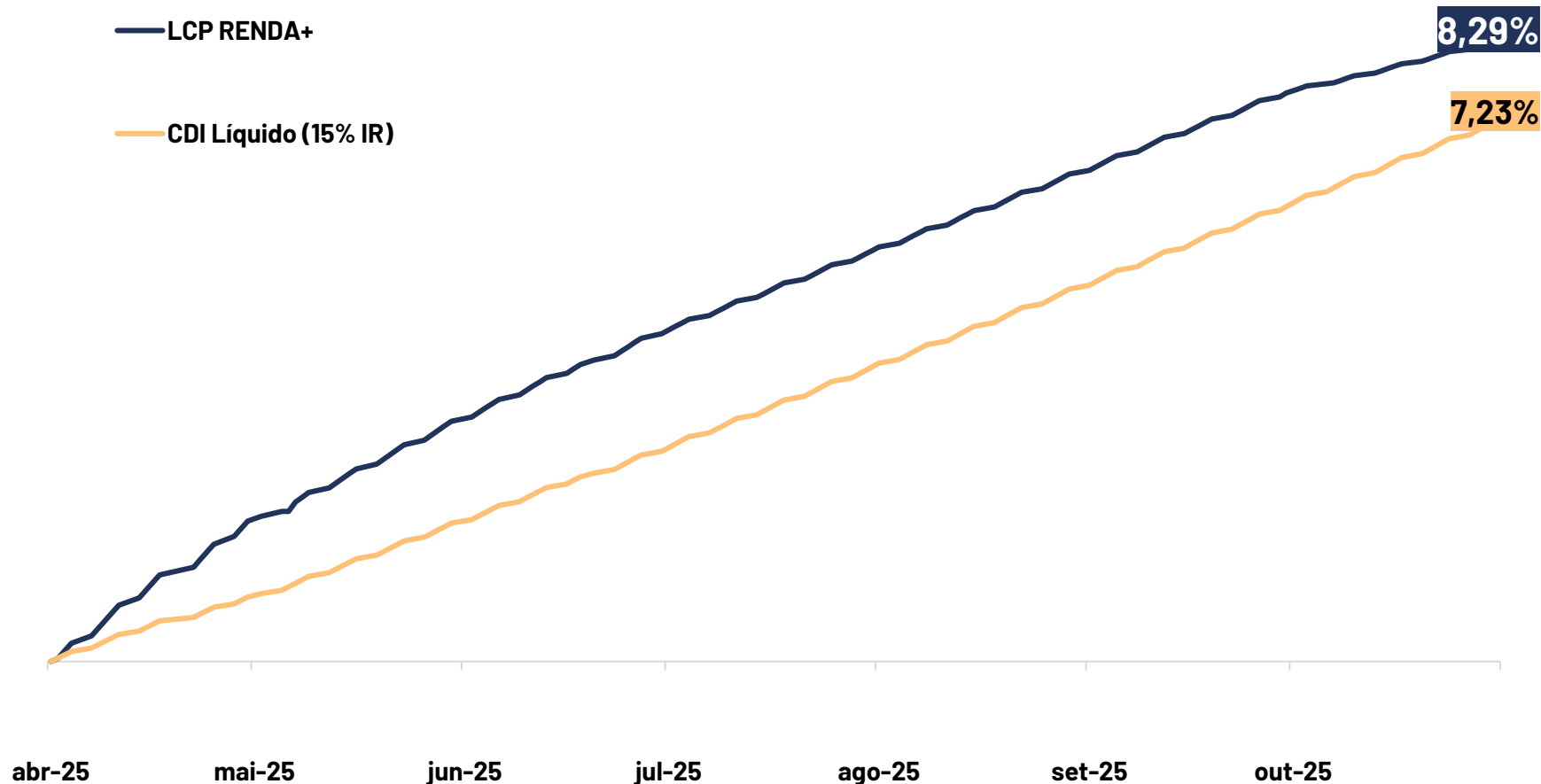
²Considerando IPCA M-2 (Agosto/25).

³Desde o início do fundo



Rentabilidade Histórica

(Cota + distribuições)



115%
do CDI Líquido (IR 15%)

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

7,47

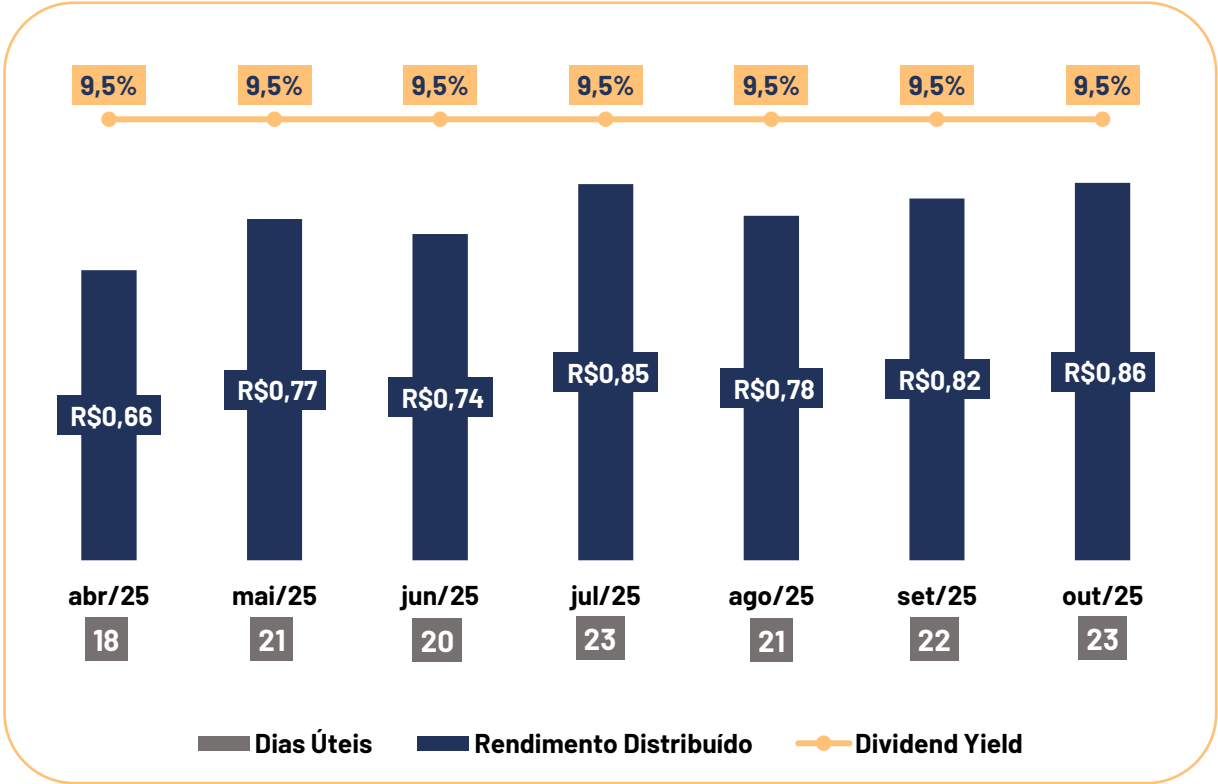
**IPCA + 9,5% vs NTN-B 2035
(Spread médio desde o Início):**

202 bps

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

A distribuição realizada pelo FII Master no **sétimo mês de operação foi de R\$0,86**, o que corresponde, **ao cupom de 9,50% referente ao período de dias úteis em outubro/25.**

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



CRI QSJRN

No mês de outubro, o empreendimento não registrou novas vendas, embora já existam negociações relevantes em andamento. A BTP Urbanismo vem promovendo uma série de eventos voltados aos segmentos de hipismo, wellness e automotivo, com o objetivo de ampliar o alcance comercial do empreendimento. Os eventos realizados tiveram participação relevante e resultaram em novos contatos comerciais registrados pelo time responsável pelas vendas.

As obras das áreas comuns seguem em bom ritmo, com a realização dos testes da piscina, as concretagens do salão de festas, os revestimentos da capela e os acabamentos do Club Sports. As demais frentes, como as infraestruturas viárias e as caixas de entrada de infraestrutura dos lotes, também continuam avançando conforme o planejado.

CRI Enseada

A obra vem apresentando avanço mensal superior ao previsto no cronograma. As atividades internas e de fachada incluem pintura em execução na Torre C, instalação de gesso e revestimentos cerâmicos na Torre B e andamento das instalações na Torre A.

Está prevista a conclusão da Torre C ainda neste ano, com manutenção da unidade lacrada até a entrega conjunta com as demais. As entregas das outras torres permanecem previstas para o decorrer do próximo ano.

CRI Monte Lazuli

O empreendimento permanece na fase final, com entrega de unidades e quitações ocorrendo conforme os repasses bancários avançam. A amortização do CRI deve acompanhar esse mesmo ritmo, à medida que os clientes concluem a transferência de seus financiamentos para o banco de sua preferência.

CRI THL

No mês de outubro, o empreendimento não registrou novas vendas, mas contabilizou três distratos de unidades comercializadas no início do ano. A troca desses contratos de ciclo curto tende a trazer compradores com maior capacidade de pagamento e menor risco de inadimplência, contribuindo para a qualidade da carteira ao longo do tempo.

Esse movimento é comum em empreendimentos com poucas unidades remanescentes, como ocorre nesta operação. Por fim, todas as etapas de orçamento foram concluídas ao longo do mês, permitindo avançar para a emissão do TVO, etapa final necessária para formalizar a conclusão da obra.

CRI ABecker I

No mês de outubro, foram registradas três vendas e seis distratos. Os contratos distratados referem-se a unidades comercializadas por valores inferiores aos preços atualmente praticados. Por esse motivo, os distratos permitem a revenda das unidades a valores atualizados, o que pode impactar positivamente o VGV do empreendimento.

Os empreendimentos vinculados ao CRI já estão integralmente concluídos, sem obras pendentes, e apresentam mais de 97% das unidades comercializadas.

CRI ABecker II

No mês de outubro, o empreendimento registrou cinco vendas, com valor médio de aproximadamente R\$ 586/m², apesar da variação entre os preços por unidade.

Todos os empreendimentos encontram-se concluídos, com exceção de um, cuja obra já está em fase final. As pendências relacionadas ao Termo de Verificação de Obra (TVO) seguem em andamento. O macromedidor, instrumento que monitora o fluxo hídrico do loteamento, já foi adquirido e será instalado em breve, etapa que costuma ocorrer na fase final de projetos desse tipo. A sinalização horizontal está concluída, enquanto as calçadas continuam em execução, dentro do prazo estabelecido com a prefeitura.

CRI ABecker III – Guimbala

Durante o último mês, as obras do loteamento avançaram com a execução das redes de drenagem e esgoto, além dos ajustes finais de terraplanagem. As condições climáticas mais estáveis no período contribuíram para um ritmo de trabalho mais eficiente e para o bom progresso das atividades.

CRI ABecker IV – Duvoisin

Durante o último mês, a obra avançou na terraplanagem do barreiro e na execução das atividades de esgotamento sanitário. A estratégia definida prevê o faseamento do loteamento, permitindo a entrega da área já liberada enquanto o trecho correspondente ao barreiro permanece em execução até a conclusão de sua remoção.

CRI Vectra

No mês de outubro, a operação registrou cinco novas vendas, todas referentes ao empreendimento Reserva do Saltinho. O resultado indica que a movimentação observada no mês anterior foi pontualmente atípica frente ao histórico comercial do desenvolvedor. A performance de outubro, acima da média dos últimos 12 meses, sinaliza a retomada do padrão positivo de vendas.

CRI Innovar

Em outubro, os empreendimentos registraram quatro vendas, com valor médio de R\$ 346/m², além de nove distratos referentes a unidades comercializadas por um valor inferior ao praticado atualmente. Como houve valorização do preço por metro quadrado ao longo desse período, a revenda tende a gerar aumento de VGV e contribuir para o fortalecimento das garantias da operação.

CRI Poehma

Em outubro foram inaugurados três novos espaços: Fonte do Amor, Vila de Napoli e Bosque do Noel, todos planejados para fortalecer as ações de prospecção comercial do projeto. A abertura desses ambientes resultou em um aumento no fluxo de potenciais clientes na sala de vendas, contribuindo para o avanço da estratégia de comercialização do estoque do empreendimento.

CRI Vanvera

Em outubro, foram registradas duas vendas e oito distratos na carteira. O empreendimento encontra-se com as obras concluídas e já apresenta uma carteira performada, com quase de 94% das unidades comercializadas e elevada capacidade de renovação dos contratos.

CRI Fazenda Bayer

As obras do empreendimento continuam avançando com a execução das áreas comuns, incluindo revestimentos, instalação de esquadrias, construção das quadras externas e das piscinas interna e externa. Paralelamente, seguem em andamento algumas etapas de infraestrutura referentes à segunda fase do projeto.

CRI Amaralina

No mês de outubro, a obra avançou com novas etapas nas áreas comuns, incluindo a concretagem de vigas e lajes do restaurante e a execução da base da piscina do condomínio. As unidades seguem em diferentes fases de construção, conforme o planejamento sequencial adotado, o que mantém múltiplas frentes de trabalho ativas no empreendimento.

DRE Caixa	Ago-25	Set-25	Out-25	Desde o Início
Total de Receitas	4.199.498,02	4.088.347,06	3.676.909,73	25.258.607,35
Operações de True Sales	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
CRI	3.570.570,29	3.828.625,64	3.423.070,57	18.154.334,43
Juros Pagos	2.857.647,05	3.377.052,71	3.331.833,16	15.620.717,83
Correção Monetária	712.923,24	451.572,93	91.237,41	2.533.616,60
Outros	-	-	-	-
Caixa ¹	628.927,73	259.721,42	253.839,16	7.104.272,92
Total de Despesas	(585.427,68)	(532.981,53)	(556.683,66)	(3.669.760,21)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(578.169,88)	(525.639,78)	(548.765,87)	(3.135.438,68)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(7.257,80)	(7.341,75)	(7.917,79)	(534.321,53)
Custo de Emissão	-	-	-	(16.320.588,56)
Resultado Caixa	3.614.070,34	3.555.365,53	3.120.226,07	21.588.847,14
Distribuições	2.795.217,25	3.488.528,99	3.757.151,38	20.601.749,27
Subclasse A	2.380.341,43	2.500.148,36	2.610.141,76	16.711.775,04
Subclasse B	414.875,82	988.380,63	1.147.009,62	3.889.974,23
Reserva de Lucros	1.557.186,63	1.624.023,17	987.097,87	n.a.
Informações Adicionais	ago-25	set-25	out-25	Média
Distribuição por cota (Subclasse A)	0,78	0,82	0,86	0,78
Distribuição por cota (Subclasse B)	0,34	0,81	0,94	0,46
Patrimônio Líquido (FIL MASTER)	420.570.041,57	418.899.222,24	417.890.196,88	n.a.

¹Resultado proveniente de zeragem de caixa.

Carteira representa as alocações realizadas pelo fundo Master. Até dia 31/10, foram efetuados aportes em 19 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%	6,9%	70,4%	70,8%	141,2%	4,50	Aug-30
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	0,8%	66,7%	15,0%	665,6%	0,04	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,3%	97,6%	52,3%	191,0%	2,73	Jul-34
THL 3 e 4	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	13,0%	1,0%	97,6%	52,3%	191,0%	2,73	Jul-34
ENSEADA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	2,5%	74,7%	31,5%	317,3%	1,01	Mar-30
ENSEADA 2	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	14,0%	3,1%	74,7%	31,5%	317,3%	1,01	Mar-30
ABECKER	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,7%	97,7%	74,7%	133,8%	4,56	Oct-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	4,9%	96,4%	80,1%	124,9%	3,97	Oct-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,1%	40,5%	29,5%	339,4%	3,10	Sep-34
ABECKER 3 - GUIMBALA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	2,4%	--%	63,1%	158,5%	6,45	Apr-45
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	5,9%	67,8%	50,0%	200,0%	1,74	May-32
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	5,6%	63,5%	62,8%	159,2%	2,09	Oct-29
ABECKER 4 - DUVOISIN	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	6,6%	0,0%	55,0%	181,7%	5,49	Apr-45
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	2,8%	93,9%	36,3%	275,2%	3,26	Nov-34
ABECKER 5 - KASULKE	CRI	Habitasec	Única	IPCA	14,0%	4,4%	--%	21,0%	476,0%	7,05	Apr-50
AMARALINA	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	2,2%	74,0%	11,8%	848,8%	3,71	Jul-35
INNOVAR	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	13,0%	7,0%	59,1%	49,3%	202,7%	3,90	Aug-35
TRUE SALE 1	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 2	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 3	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
TRUE SALE 4	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a
CAIXA					0,0%	10,5%					
CDI				CDI		10,5%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	39,98%	250,12%	3,65	n.a.

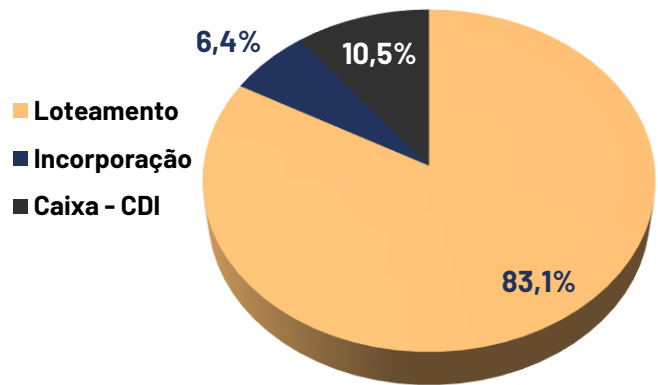
Razão de Subordinação

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.

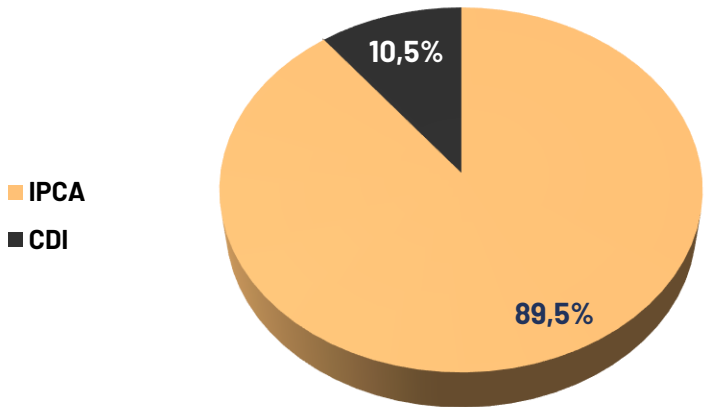


Distribuição do Portfólio

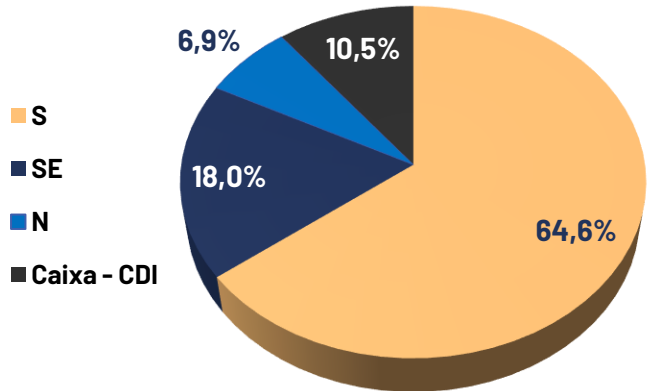
Exposição por tipo de empreendimento



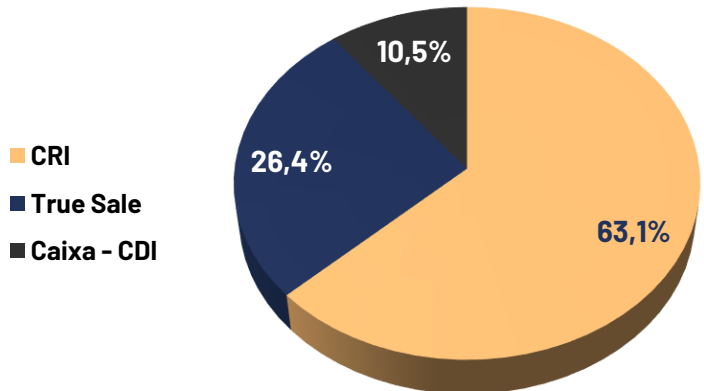
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

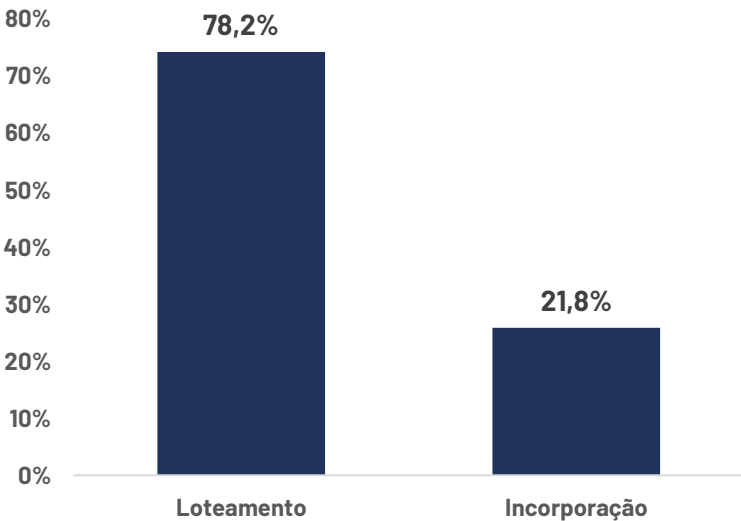
LTV CRIs

39,98%

VGv TOTAL CRIs

680.289.588,22*

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





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

77,76% das obras concluídas

70,44% 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, construtor reconhecido na região e nossa colaboração ao funding do projeto, a operação se enquadra nos critérios estabelecidos pela 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

98,00% do valor da emissão integralizado no CRI

98,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

66,67% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Monte Lazuli é uma incorporação vertical desenvolvida em Matinhos - Paraná, no Balneário Caiobá. Fica localizado a apenas uma quadra da praia brava. A região teve uma alta no preço de seus imóveis recentemente devido a um processo de revitalização na orla. Os apartamentos possuem entre 81 a 222 m². O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra que já evoluiu com praticamente toda a estrutura. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja robusta. Faremos integralizações conforme a necessidade da obra, sem sobrecarregar a dívida e acompanhando a evolução de vendas do empreendimento. O preço por m² é inferior ao praticado em outras regiões do litoral sul do país, o que pode contribuir para a competitividade comercial do empreendimento.



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

97,62% 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 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 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

74,02% do valor da emissão integralizado no CRI

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

65,73% 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

97,70% 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

68,79% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

99,80% das obras concluídas

96,43% 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

88,27% 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 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. 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

33,55.% 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

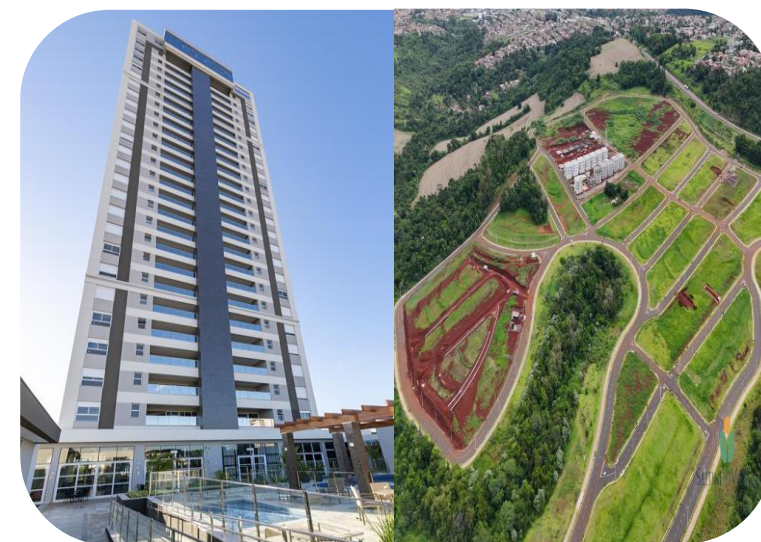
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas
- Alienação Fiduciária de Quotas

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

67,81% 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 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.



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

63,46% 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, a infraestrutura foi desenvolvida pensando no conforto e comodidade dos proprietários, que contam com piscinas, jacuzzis, restaurante próprio, brinquedoteca, bar, sauna, espaço de leitura e spa.



CRI ABecker IV Duvoisin, Garuva – SC

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de 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

23,97% 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

93,93% 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 / Inc. Horizontal** **Garantias**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRREICCRIOW3**

- 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

66,63% das obras concluídas

74,04% 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

--% das obras concluídas

59,11% 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. Um verdadeiro refúgio para quem procura segurança e privacidade, mas não abre mão da localização próxima a cidade.

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 característica por sua pujança industrial , além dos empreendimentos de Jardim Cristina e Refúgio dos Pássaros. Ambos em Araquari/SC voltados para o segmento habitacional das classes C e D. A SPE possui 55 lotes de Boulevard Premium além de 31 lotes no Jardim Cristina e 34 lotes no empreendimento Refúgio dos Pássaros. Gostamos muito da região de Araquari que se consolidou como um dos polos industriais catarinenses, atraindo marcas como a BMW, TVH e Hyosung. Com isso, enfatizamos a tese de primeira residência, que se mostra resiliente mesmo em contextos macroeconômicos desafiadores e de alta imprevisibilidade.

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

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

A cota sênior tem preferência no recebimento de dividendos e também não sofre remarcações* , além de não arcar com custos.

*Exceto no cenário de abertura da NTN-B para >12,8% em termos reais.

IPCA Acruado na cota

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

Funcionamento similar ao da NTN-B

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

Proteção robusta

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

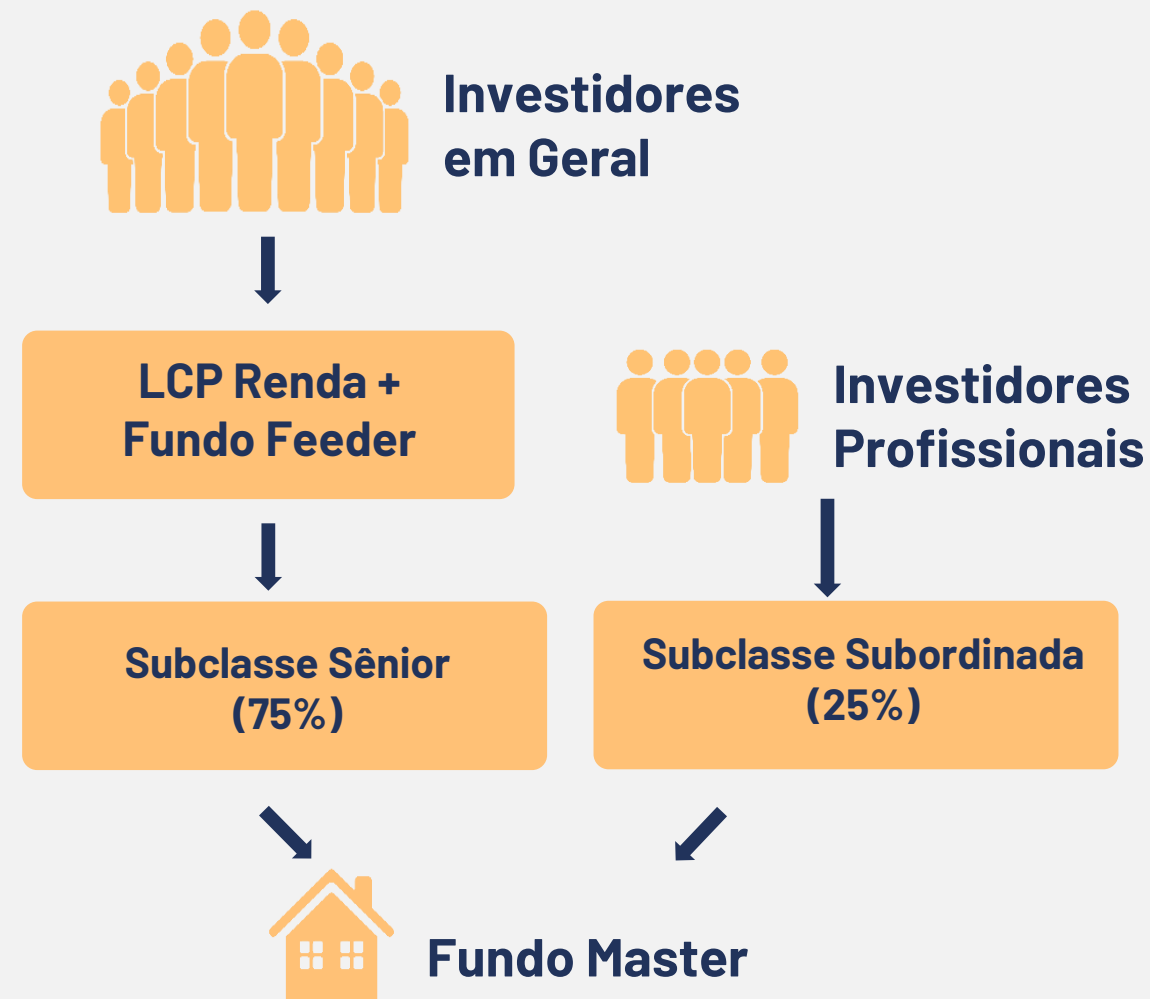
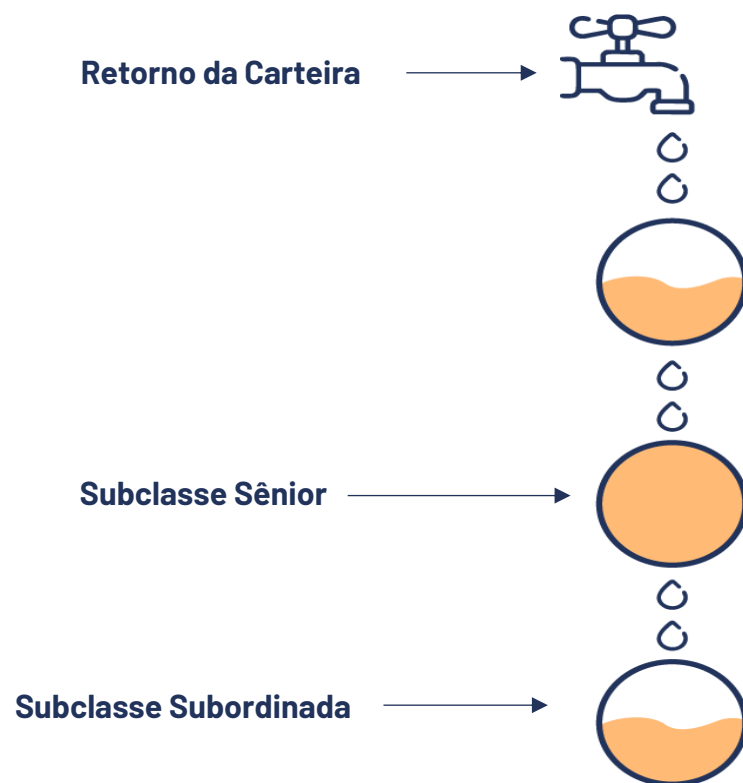
Amortização da cota sênior

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

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.

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.

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 01/04/25 com prazo de duração de 5 anos prorrogáveis por mais 2 anos. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira, qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. 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