



LSO11

RELATÓRIO – 2024

LCP SPECIAL OPPORTUNITIES I

O ANO DE 2024

- Em 2024 o LSOI11 anunciou o encerramento de sua primeira emissão, voltada para investidores profissionais;
- Após a captação, **o fundo adquiriu lotes em dois projetos, nos estados de Santa Catarina e Amazonas;**
- Foram **adquiridos 80 lotes pelo fundo**, sendo a primeira compra realizada em Abril de 2024;
- Já estamos em fase de negociação do estoque e **em breve devemos dar início ao ciclo de vendas;**

OBJETIVO DO FUNDO

O LSOI11 é um fundo com participação em projetos via equity, com objetivo de **apreciação patrimonial**, através da compra e venda de **imóveis** descontados para financiamento à operação e objetivo de **devolução de capital aos cotistas**.

PÚBLICO ALVO:

Investidores em geral

PRAZO DE DURAÇÃO:

Indeterminado

CNPJ:

53.087.126/0001-01

GESTOR:

LCP Gestora de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR:

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

TIPO:

Condomínio Fechado

INÍCIO DO FUNDO:

27/11/2023

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

2% a.a. do PL

TAXA DE PERFORMANCE:

20% sobre o que exceder IPCA+ 7%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 11.712.110,09

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*

(últimos 12 meses):

R\$ 11.712.110,09

QTDE DE COTAS EMITIDAS:

1.204.811

*CONSIDERANDO OFERTAS

A gestora objetiva manter o foco de investimentos do fundo LCP Special Opportunities I no setor de loteamentos e com uma maior exposição à região Sul do Brasil.



MERCADO RESIDENCIAL

O loteamento é uma abordagem democrática para realizar o sonho da casa própria, mas o setor de loteamento é estruturalmente sub-ofertado, uma vez que a reposição de estoques conta com longos ciclos de aprovações e licenciamentos.

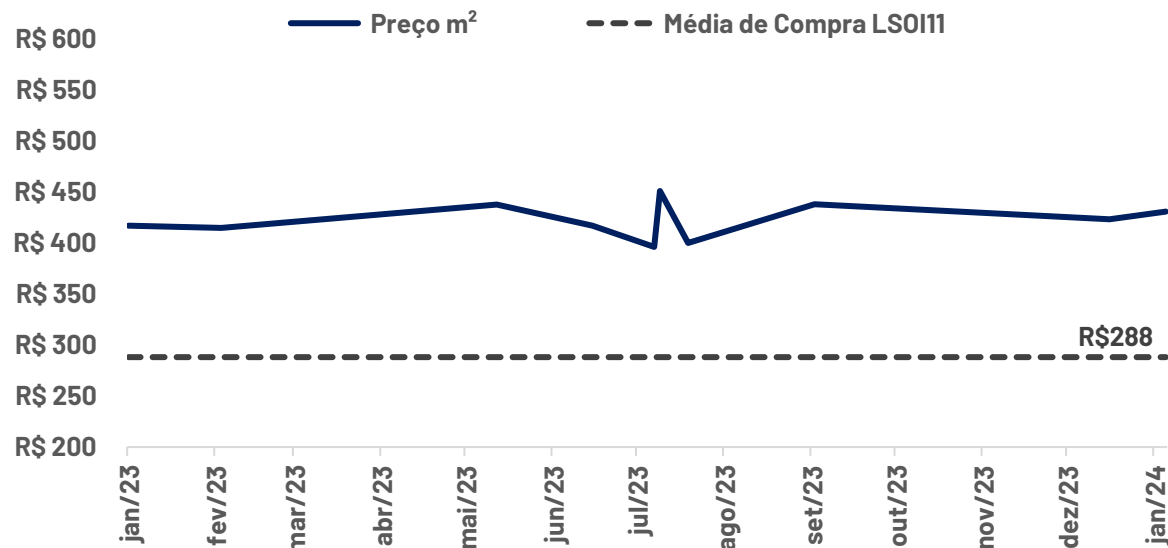


LOCALIZAÇÃO

A região Sul do Brasil se destaca com o maior crescimento do PIB per capita entre 2010 e 2020, uma taxa de desemprego 43% inferior à média nacional e apresenta os mais altos Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) do país, com todos os estados classificados entre os sete estados com maiores índices. Além disso, dados consistentes revelam uma constante redução no volume de estoque a cada trimestre, indicando que o mercado de loteamentos está aquecido e possivelmente enfrenta uma demanda reprimida. Somando-se a isso, as grandes incorporadoras e os principais *players* do mercado tendem a concentrar seus esforços nas regiões Sudeste e Centro-Oeste, onde a competição é intensa, especialmente no eixo Rio-São Paulo. Como resultado, outras regiões muitas vezes não recebem a devida atenção do mercado de capitais, criando oportunidades em projetos com atraentes relações de risco-retorno.

Por último, a LCP tem sua sede em Curitiba e seus sócios possuem uma presença estabelecida na região, com um histórico de mais de 15 anos de investimentos no setor imobiliário local. Essa experiência proporciona uma sólida rede de relacionamentos, permitindo o acesso às melhores oportunidades e a capacidade de originar operações exclusivas.

PROJETO 1, NORTE CATARINENSE



SOBRE A OPERAÇÃO

Projeto já performa com 86% de avanço de obras e já realizou vendas em 2025. Nessa fase inicial de vendas do projeto, foi adotada uma estratégia de represamento, com o objetivo de potencializar o valor do metro quadrado diante do forte apelo do produto na região. O empreendimento conta com a expertise de um desenvolvedor com mais de 12 anos de atuação neste segmento, com histórico consolidado em Santa Catarina, o que se reflete na alta qualidade do projeto. A demanda consistente por loteamentos localizados na região, reforça nossas perspectivas positivas para a valorização do m² e comercialização futura dos lotes.

PRINCIPAIS HIGHLIGHTS

Realizamos a aquisição de

77 lotes

Preço médio de compra do m² dos lotes:

R\$288,06

Desenvolvedora **tradicional** e com **elevado histórico na região**

Preço do m² de tabela:

R\$481

Lotes de

300m² a 500m²

Desconto aplicado na compra dos lotes em relação ao preço de tabela:

40%

PROJETADO

VGv ADQUIRIDO DOS LOTES:

R\$5.921.797,06

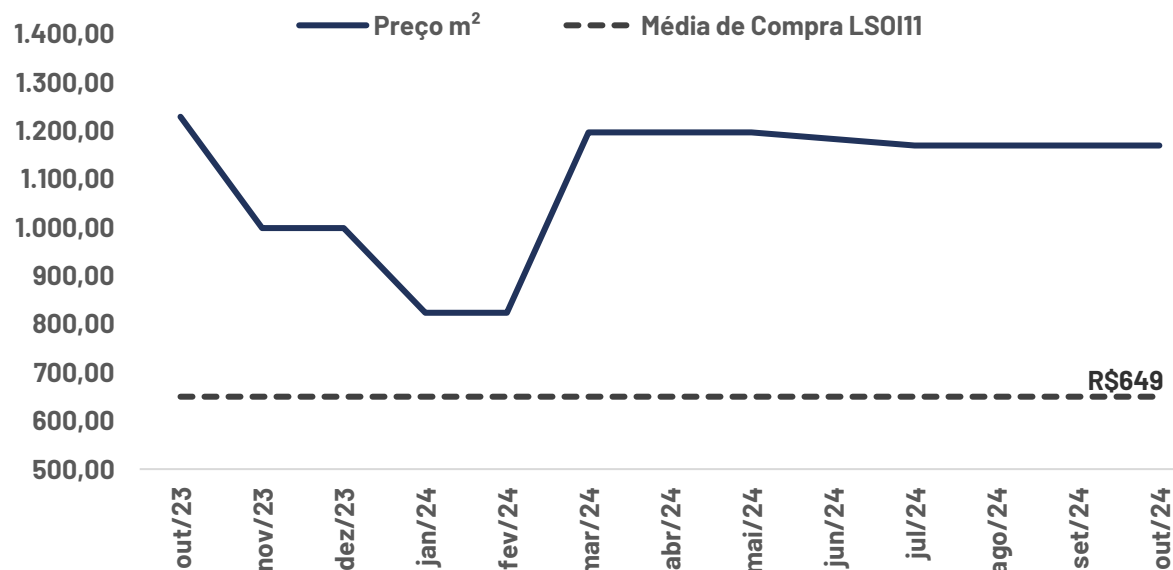
(Média de R\$288 m²)

VGv TOTAL PROJ. VENDAS:

R\$11.678.715,25

(Média de R\$481 m²)

PROJETO 2, MANAUS



SOBRE A OPERAÇÃO

Loteamento que já acompanhamos de perto por mais de 2 anos. Nosso interesse surgiu principalmente pela qualidade do ativo, avanço das obras e gestão do projeto, se tratando de um produto único na região. Conta com rede elétrica subterrânea, instalações de alta qualidade, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m² de floresta preservada, o empreendimento oferece uma abordagem diferente ao desenvolvimento urbano. Solidificando ainda mais nossa tese de encontrar bons projetos que se enquadram ao cenário econômico da região.

PRINCIPAIS HIGHLIGHTS

Realizamos a aquisição de

3 lotes

Preço médio de compra do m² dos lotes:

R\$649,86Empreendimento de
altíssimo nível, condomínio
único na cidade.

Preço do m² de tabela:

R\$1.300,00

Lotes de

1.500m² a 3.000m²Desconto aplicado na compra dos
lotes em relação ao preço de tabela:**50%**

PROJETADO

VGV ADQUIRIDO DOS LOTES:

R\$3.971.947,56

(Média de R\$649,86 m²)

VGV TOTAL PROJ. VENDAS:

R\$7.945.600,00

(Média de R\$1.300,00 m²)

PROJETO 1

% OBRAS

86%

% VENDAS*

35%

PREVISÃO DE FINALIZAÇÃO DAS OBRAS

2 SEM. 2025

VALOR DA OPERAÇÃO

R\$ 5.921.797,06

TIR PREVISTA

IPCA +18%

*Vendas realizadas pelo desenvolvedor, não estão contabilizadas vendas do nosso estoque.

PROJETO 2

% OBRAS

62%

% VENDAS*

68%

PREVISÃO DE FINALIZAÇÃO DAS OBRAS

PRIMEIRA FASE

ABRIL 2025

SEGUNDA FASE

DEZEMBRO 2025

VALOR DA OPERAÇÃO

R\$ 3.971.947,56

TIR PREVISTA

IPCA +22%

*Vendas realizadas pelo desenvolvedor, não estão contabilizadas vendas do nosso estoque.



ri@lifecapitalpartners.com.br



Av. do Batel, 1647 - Batel, Curitiba - PR

Este é um material com fins informativos e não deve ser utilizado como única base para tomada de decisões não deve ser entendido como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC.

