Life Capital
Partners LCP

LCP RENDA+

LCP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
Setembro/2026

RESUMO DO MÊS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*: **R$ 330.462.965,92**
*Informação referente ao Fundo Feeder

COTA PATRIMONIAL: **R$ 108,37**

DISTRIBUIÇÃO DO MÊS: **R$ 0,82**

COTA SÊNIOR[1]: **IPCA+9,50%a.a.**

RENTABILIDADE DO MÊS: **0,78%**

DISTRIBUIÇÕES:

DIVULGAÇÃO - ATÉ 9° DIA ÚTIL DO MÊS SUBSEQUENTE
PAGAMENTO – ATÉ 10° DIA ÚTIL DO MÊS SUBSEQUENTE

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

Data base: 30/09/2026

OBJETIVO DO FUNDO

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

PÚBLICO ALVO:
Investidores em Geral

PRAZO DE DURAÇÃO:
5 anos, prorrogáveis por até 2 anos.

CNPJ:
59.196.234/0001-07

GESTOR:
LCP Gestora de Recursos Ltda

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

TIPO:
Condomínio Fechado

INÍCIO DO FUNDO:
01/04/2025

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:
1,5% a.a. do PL

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

TAXA DE PERFORMANCE:
Incidente sobre o Fundo Master, sendo integralmente arcada pela cota subordinada.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(desde o início do fundo):
R$ 318.614.587,09

***Informação referente ao fundo Feeder.**

QTDE DE COTAS EMITIDAS:
3.049.473

QTDE DE INVESTIDORES:
8.587

Comentário do Gestor

Em setembro, o LCP Renda+ apresentou rentabilidade de 0,78%, considerando a variação da cota e os rendimentos distribuídos no período. O resultado refletiu a estrutura de remuneração da carteira e a atualização pelo IPCA, que apresentou variação de 0,07% no mês de referência, considerada a defasagem de dois meses.

Para fins comparativos, o CDI líquido apresentou retorno de 0,92%, enquanto o IFIX recuou 0,20% e a NTN-B 2035 registrou valorização de 3,11%. Em uma perspectiva mais longa, o fundo acumula rentabilidade de 2,91% nos últimos três meses, 7,40% nos últimos seis meses e 21,71% desde o início. No mesmo período desde o início, conforme os dados apresentados neste relatório, o CDI líquido acumula 19,11% e a NTN-B 2035 18,59%.

Ao longo do mês, a gestão manteve o acompanhamento dos ativos da carteira, com atenção à evolução das obras, desempenho comercial dos empreendimentos, comportamento das carteiras de recebíveis e níveis de garantia das operações. Esses indicadores permanecem como parte relevante do monitoramento dos CRIs e das demais posições do portfólio.

A gestão seguirá acompanhando a evolução de cada operação e os respectivos indicadores de crédito e de execução, observando os critérios de risco e as diretrizes estabelecidas na política de investimento do fundo.

Indicadores

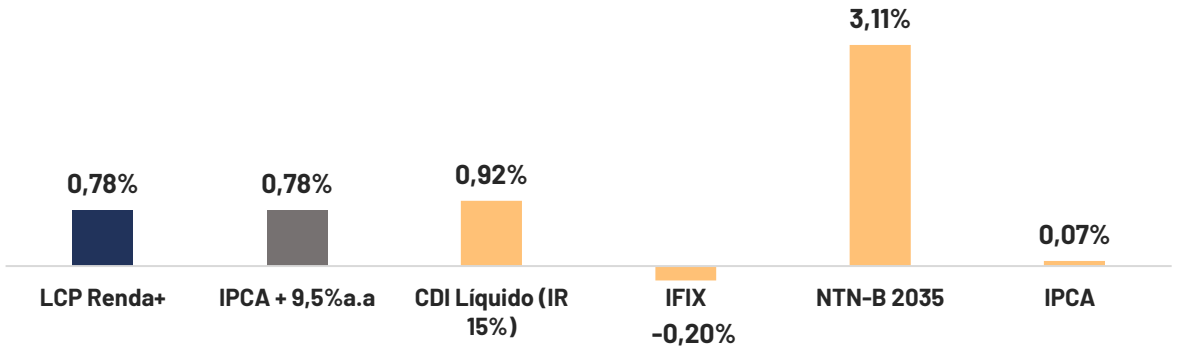
Tabela comparativa entre o fundo e indicadores:

Indicadores	Mês	3M	6M	Desde o Início[3]
LCP Renda + (Cota Sênior – FII Master)	**0,78%**	**2,91%**	**7,40%**	**21,71%**
IPCA + 9,5% a.a (Cota Sênior – FII Master)	**0,78%**	**2,91%**	**7,40%**	**21,71%**
CDI Líquido[1]	0,92%	2,91%	5,81%	19,11%
IFIX	-0,20%	-1,97%	-2,98%	13,34%
NTN-B 2035	3,11%	5,56%	5,84%	18,59%
IPCA	0,07%[1]	0,57%	1,99%	6,22%

[1]Considerando IR de 15%.

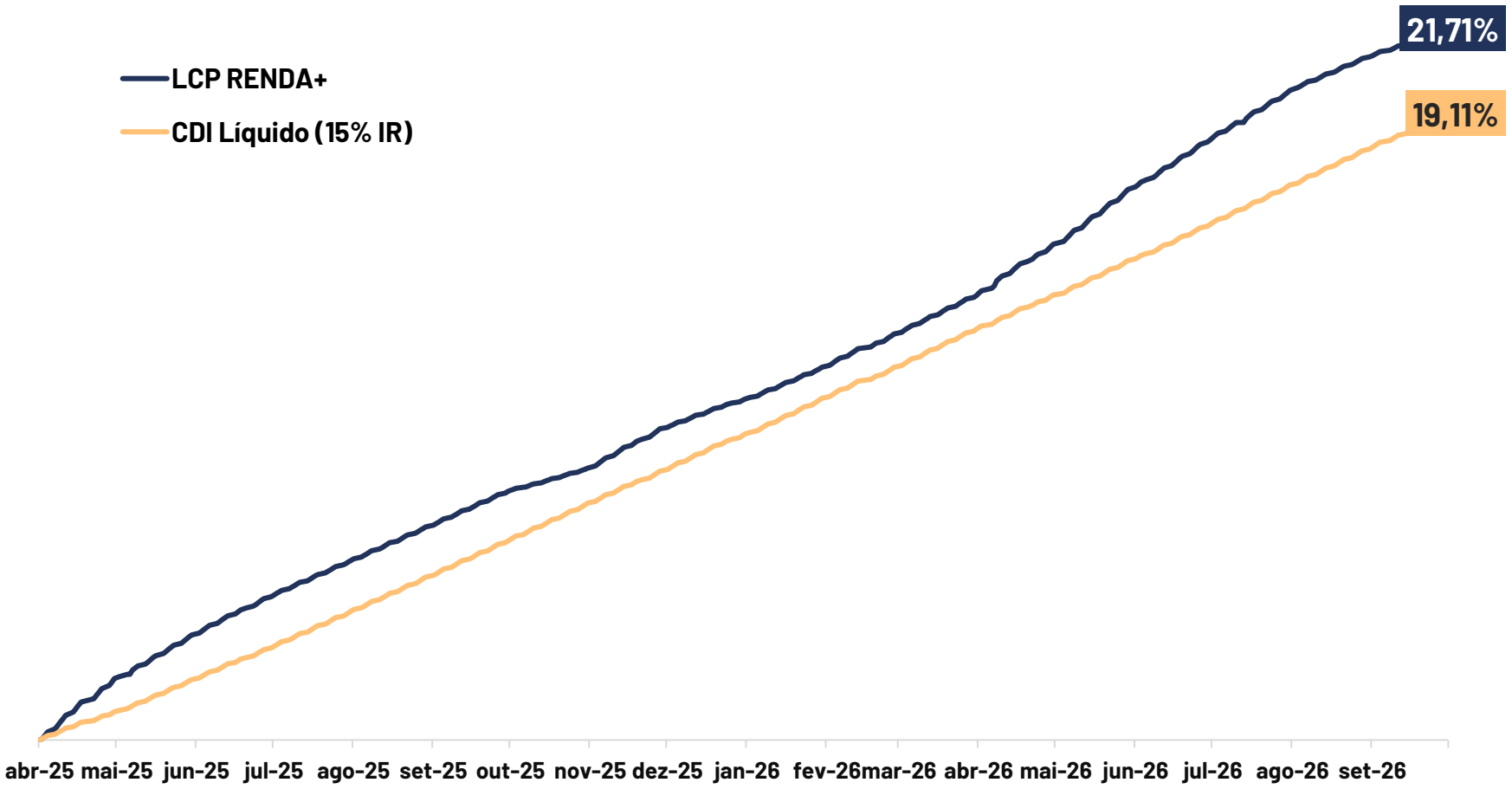
[2]Considerando IPCA M-2 (Julho/26).

[3]Desde o início do fundo





Rentabilidade Histórica (Cota + distribuições)



113,58%
do CDI Líquido (IR 15%)

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

7,60

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

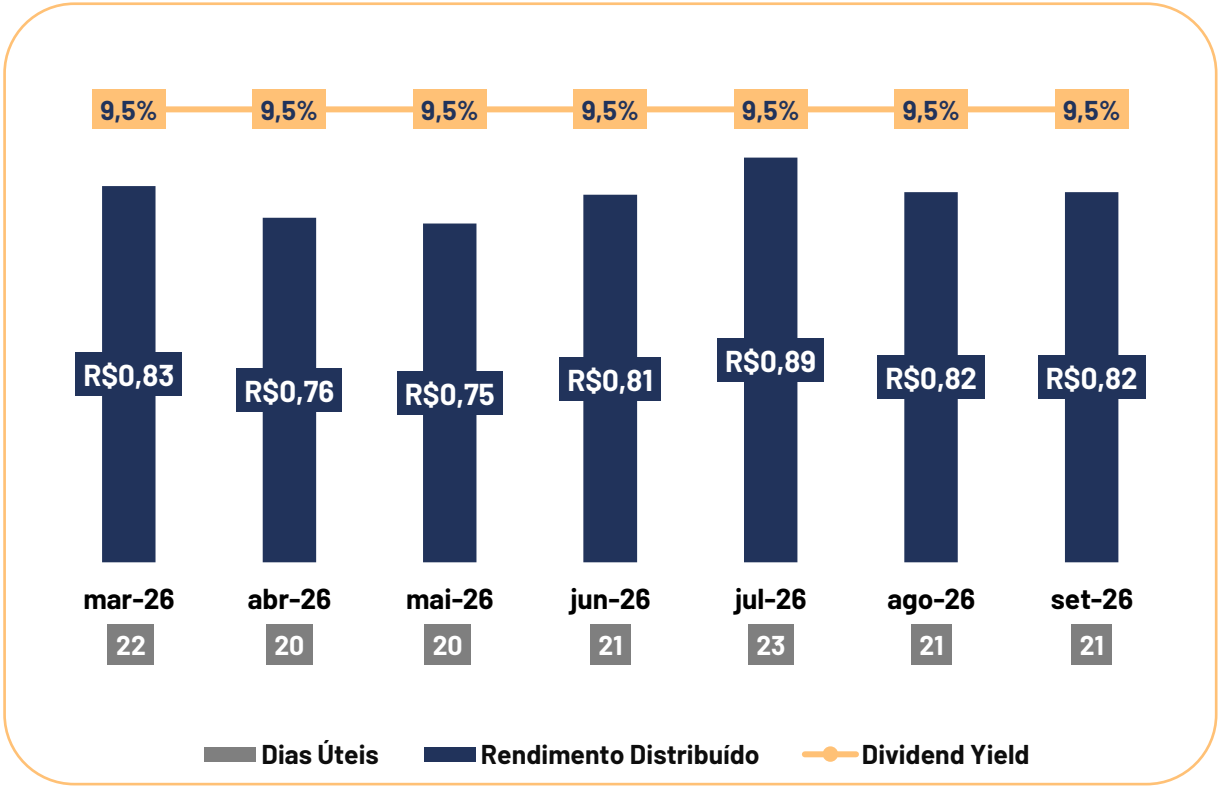
190

Rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

Em setembro, o fundo distribuiu R$ 0,82 por cota. O valor distribuído no período corresponde à aplicação da referência de remuneração da Subclasse Sênior, conforme critérios previstos nos documentos do fundo e considerada a quantidade de dias úteis do período.

Por esse motivo, os valores nominais distribuídos podem variar entre os meses.





CRI VCA

O empreendimento encontra-se com 100% das obras concluídas e com o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO) emitido, de modo que a operação é lastreada exclusivamente em recebíveis, sem exposição ao risco de execução de obras. No mês, foi registrado um único distrato, e o percentual comercializado encerrou o período em 98,8% das unidades. A operação apresenta razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) superior a 120%.

CRI Vanvera

Em setembro, o Jardim Rio de Janeiro registrou uma venda ao preço de R$ 461,35/m^2 e o Jardim Bella Vista, duas vendas ao preço médio de R$ 530,90/m^2 e um distrato. A operação mantém indicadores de garantia positivos, com razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) superior a 320%.

CRI Fazenda Bayer

Em setembro, o empreendimento registrou uma venda e a quitação de uma unidade. A operação apresentou LTV inferior a 30% na data-base do relatório.

CRI Amaralina

Em setembro, o empreendimento Angra Doce River Club registrou sete vendas, ao preço médio de R$ 2.141,89/m^2, valor 2,51% superior à média dos últimos 12 meses.

As obras permanecem em fase de acabamento das residências, com avanços nos serviços externos, instalações, pintura e alvenaria, além do início da instalação dos elevadores. As frentes de infraestrutura externa também tiveram continuidade, embora os serviços relacionados à rede elétrica, drenagem, pavimentação e áreas comuns tenham apresentado menor evolução no período, com continuidade prevista para os próximos meses.

CRI ABecker III – Guimbala

Em setembro, o projeto registrou 20 vendas e oito distratos, resultando em saldo líquido de 12 unidades. As vendas foram realizadas ao preço médio de R$ 612,73/m², 8,6% acima da média praticada nos meses anteriores.

A obra segue na fase de infraestrutura viária. No período, teve início a rede elétrica, com a instalação dos postes em duas ruas do loteamento, e o meio-fio avançou em parte de uma das vias. Em um trecho de rua, a base da pavimentação foi removida para a troca do solo. Para o próximo período, estão previstos o avanço da pavimentação e do meio-fio, a continuidade da rede elétrica e a recomposição do trecho com troca de solo.

CRI Vectra

Em setembro, o empreendimento Reserva Saltinho, da operação Vectra, registrou seis vendas e três distratos. O preço médio de venda foi de R$ 610,05/m². Os contratos distratados haviam sido comercializados, na data de venda original, a preço médio 23,79% inferior. Considerando os preços observados no período, as unidades distratadas poderão contribuir para o incremento do VGV do empreendimento e para o reforço das garantias do CRI, caso sejam novamente comercializadas em patamares superiores aos dos contratos originais.

CRI Innovar

Em setembro, a operação registrou 22 vendas e dois distratos, resultando em saldo líquido de 20 unidades.

No âmbito construtivo, as obras do Rancho LM seguem em fase final, concentradas no fechamento do perímetro, nas estações de esgoto e no sistema de segurança. No período, marcado por chuvas na região, avançaram o monitoramento por câmeras e o salão de eventos, e a construtora apresentou novo cronograma de conclusão.

As obras do Morada das Missões seguem em fase avançada, com as frentes restantes concentradas nos acabamentos e nas áreas de lazer. No período, foram concluídos o gramado, as calçadas e as instalações elétricas definitivas, e a concessionária efetuou a ligação das redes de água e esgoto. Para o próximo período, estão previstos a apresentação de novo cronograma, a execução da praça e o paisagismo.

CRI ABecker II

Em setembro, foram registrados seis distratos, distribuídos entre os empreendimentos. A operação mantém 94,8% das unidades comercializadas. As unidades retornam ao estoque dos respectivos empreendimentos, disponíveis para nova comercialização, movimento que poderá elevar o VGV caso as novas vendas sejam realizadas a preço superior ao dos contratos originais. A razão de garantia permanece acima de 130%.

CRI ABecker I

Em setembro, o empreendimento Água Azul registrou um distrato referente a contrato firmado em outubro de 2023, ao preço de R$ 401,72/m^2. Nos últimos 12 meses, o preço médio praticado foi de R$ 536,97/m^2, aproximadamente 34% superior ao valor do contrato distratado.

A unidade retornou ao estoque e encontra-se disponível para nova comercialização. A operação apresenta razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) superior a 130%.

CRI ABecker IV – Duvoisin

No mês de setembro, o empreendimento registrou oito vendas ao preço médio de R$ 460,93/m^2 e dois distratos.

A primeira fase da obra concentrou a produção no acabamento viário. Na pavimentação, o asfalto foi concluído em novas ruas, o meio-fio foi finalizado em outras vias e as calçadas acessíveis avançaram. A drenagem e o esgoto estão praticamente encerrados, com as entradas de água da chuva prontas em diversas ruas e as redes testadas em toda a fase. A demarcação da área de preservação foi concluída. Para o próximo período, estão previstos o asfalto nas ruas já preparadas, a continuidade das calçadas e do meio-fio e o início da instalação da rede elétrica.

CRI QSJRN

O empreendimento segue em fase de finalização, com as frentes concentradas nas áreas de lazer e de apoio. No Clube Social, avançaram os acabamentos de fachada e cobertura, as instalações hidráulicas e elétricas e a pavimentação do acesso à capela; na área esportiva, prosseguiram o revestimento e as instalações elétricas. Seguiram também as obras de fechamento do empreendimento, com muros, cercas e a rede elétrica da travessia.

Para o próximo período, estão previstas a continuidade dos acabamentos e das instalações do Clube Social, incluindo revestimentos internos e ar-condicionado, e a conclusão dos muros e cercas.

No âmbito comercial, não houve movimentações no mês de setembro.

CRI ABecker V – Kasulke

A obra segue na fase de terraplanagem, com o período marcado por chuvas na região, que limitaram a execução e dificultaram o acesso ao loteamento. A produção concentrou-se na continuidade da escavação, carga e transporte de material em duas ruas. Para o próximo período, estão previstas a intensificação da terraplanagem e o início da rede de drenagem nas ruas já aptas.

CRI Enseada

A operação não apresentou movimento comercial. O percentual comercializado permanece em 74,36% das unidades.

O empreendimento está na etapa final de execução, com as frentes concentradas nos acabamentos, na limpeza e na preparação das unidades e das áreas comuns para entrega. No Bloco A, as obras das unidades sob responsabilidade da construtora estão finalizadas, com portas de madeira, bancadas, louças e torneiras concluídas. Nas áreas comuns, avançaram a iluminação, a pintura, as grades, os vidros e os acabamentos do térreo, enquanto as fachadas dos Blocos A e B seguem em pintura e acabamento. Para o próximo período, estão previstas a conclusão das fachadas e das áreas comuns e a sequência da regularização para a obtenção do Habite-se.

DRE GERENCIAL

DRE Caixa	jul/26	ago/26	set/26	Desde o Início
Total de Receitas	**3.243.952,12**	**2.693.310,19**	**4.120.188,24**	**67.918.409,80**
Operações de True Sales	**-**	**-**	**-**	**-**
Dividendos	-	-	-	-
CRI	**2.928.079,38**	**2.430.395,11**	**2.194.631,42**	**55.128.274,16**
Juros Pagos	1.993.116,32	2.055.308,42	2.047.896,14	45.641.558,85
Correção Monetária	934.963,06	375.086,69	146.735,28	9.486.715,31
Outros	**30.334,44**	**17.854,59**	**1.609.333,19**	**1.657.522,22**
Caixa[1]	**285.538,30**	**245.060,49**	**316.223,63**	**11.132.613,42**
Total de Despesas	**(537.990,58)**	**(604.001,81)**	**(605.399,29)**	**(9.911.642,80)**
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(524.856,81)	(575.775,04)	(542.095,90)	(8.838.353,46)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(13.133,77)	(28.226,77)	(63.303,39)	(1.073.289,34)
Custo de Emissão	-	-	-	(16.320.588,56)
Resultado Caixa	**2.705.961,54**	**2.089.308,38**	**3.514.788,95**	**58.006.767,00**
Distribuições	**3.920.802,61**	**3.686.321,48**	**3.687.429,23**	**60.540.994,35**
Subclasse A	**2.724.984,07**	**2.490.502,94**	**2.491.610,69**	**43.230.722,86**
Subclasse B	**1.195.818,54**	**1.195.818,54**	**1.195.818,54**	**17.310.271,50**
Reserva de Lucros	**(764.573,98)**	**(2.361.587,07)**	**(2.534.227,35)**	

Informações Adicionais	jul-26	ago-26	set-26	Média
Distribuição por cota (Subclasse A)	**0,89**	**0,82**	**0,82**	**0,79**
Distribuição por cota (Subclasse B)	**0,98**	**0,98**	**0,98**	**0,79**
Patrimônio Líquido (FII MASTER)	**422.079.423,82**	**423.619.604,53**	**427.157.727,52**	

[1]Resultado proveniente de zeragem de caixa.

A Carteira apresentada representa as alocações realizadas pelo fundo Master.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.
QSJRN	CRI	HABITASEC	Sênior	IPCA	18,0%	7,0%	65,0%	76,0%	131,6%	5,50	ago-30
ABECKER 4 - DUVOISIN	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	6,7%	22,1%	43,5%	229,9%	6,05	abr-45
VECTRA	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	12,0%	6,2%	68,2%	31,0%	322,7%	2,98	mai-32
POEHMA	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	17,0%	5,4%	65,4%	83,8%	119,3%	1,80	out-29
ABECKER 5 - KASULKE	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	5,4%	0,0%	23,7%	421,2%	4,23	abr-50
INNOVAR	CRI	CANAL	Única	IPCA	13,0%	5,2%	66,7%	58,6%	170,7%	6,07	ago-35
FAZENDA BAYER	CRI	TRAVESSIA	Sênior	IPCA	12,7%	4,0%	43,2%	28,3%	353,7%	3,19	set-34
VANVERA	CRI	TRAVESSIA	Única	IPCA	12,2%	3,6%	94,5%	31,2%	320,5%	3,10	nov-34
ABECKER 2	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	3,3%	94,8%	74,1%	135,0%	4,09	out-49
ABECKER 3 - GUIMBALA	CRI	HABITASEC	Única	IPCA	14,0%	2,9%	68,2%	38,2%	261,4%	3,42	abr-45
AMARALINA	CRI	REIT	Única	IPCA	15,7%	1,6%	77,8%	20,9%	479,1%	2,98	jul-35
ENSEADA 2	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	14,0%	1,4%	74,4%	28,3%	353,1%	0,32	mar-30
ENSEADA	CRI	RIZA SEC	Única	IPCA	12,0%	1,1%	74,4%	28,3%	353,1%	0,32	mar-30
VCA	CRI	CANAL	Única	CDI	3,0%	0,7%	98,8%	81,9%	122,1%	2,55	jul-41
ABECKER	CRI	CANAL	Única	IPCA	12,0%	0,7%	97,5%	72,4%	138,2%	3,77	out-49
TRUE SALE 1	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	5,8%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 2	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	7,4%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 3	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	8,1%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TRUE SALE 4	TRUE SALE	n.a.	n.a.	IPCA	12,0%	6,7%	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
COMPROMISSADA				CDI		6,9%	--				
CAIXA						9,9%					
CDI						*9,9%*					
TOTAL				**n.a.**		**100,0%**		**40%**	**251,5%**	**3,96**	**n.a.**

Razão de Subordinação

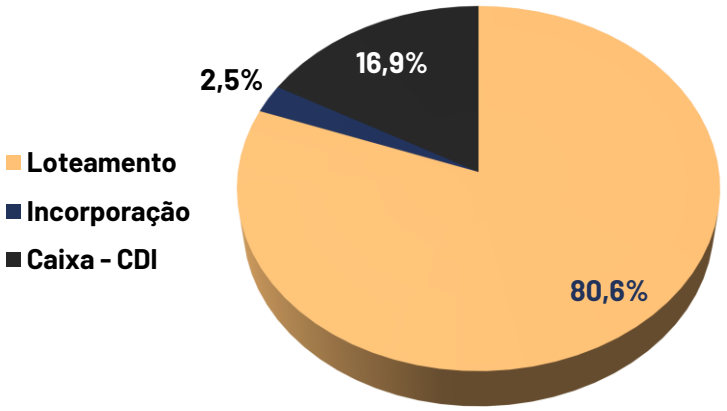
A razão de subordinação representa a proporção entre o patrimônio das cotas subordinadas e o patrimônio total do fundo. A existência de subordinação constitui mecanismo de absorção prioritária de determinadas perdas pela classe subordinada, nos termos previstos nos documentos do fundo, sem eliminar os riscos associados ao investimento na classe sênior.



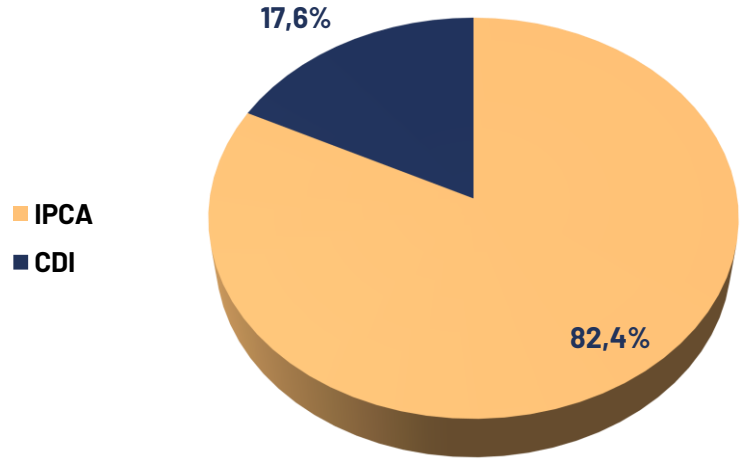
[1]A razão de subordinação pode variar entre 20%-30% ao longo da vigência do fundo.

Distribuição do Portfólio

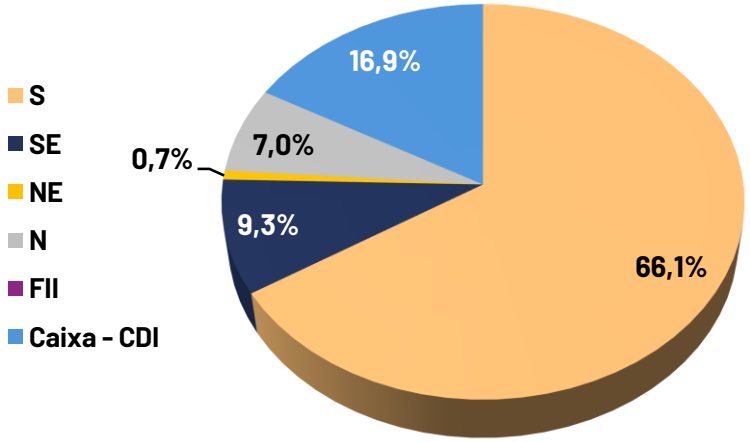
Exposição por tipo de empreendimento



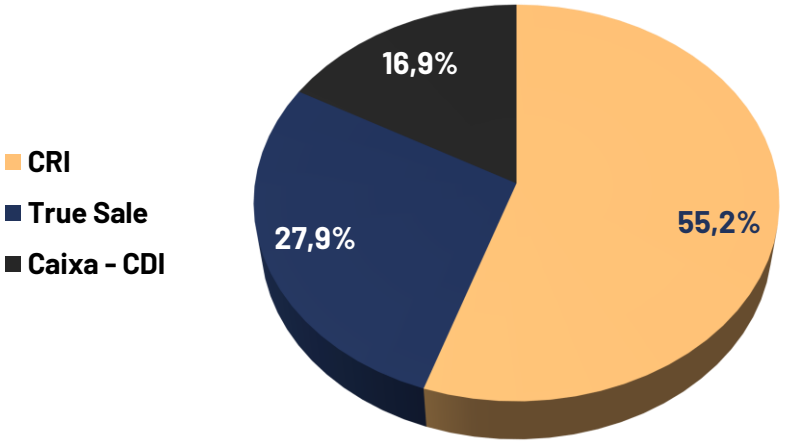
Exposição por indexador



Exposição por região



Exposição por tipo de investimento



Portfólio de CRIs

LTV CRIs

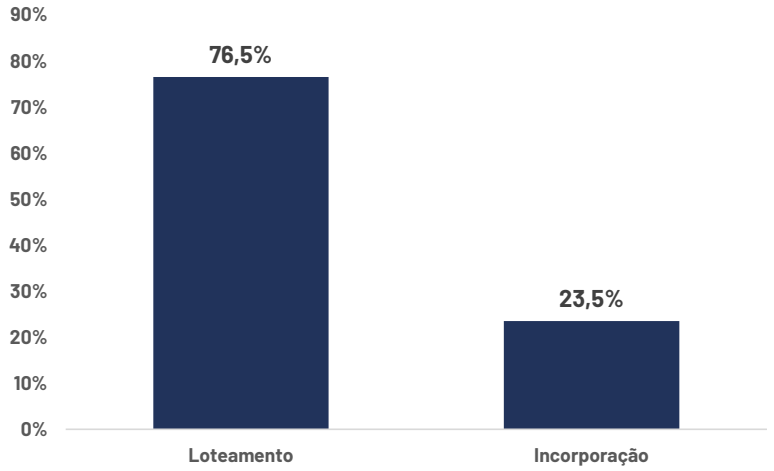
39,76%

VGV TOTAL CRIs[1]

665.699.261,07

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

VGV Estoque em Desenvolvimento



ALOCAÇÕES REALIZADAS

CRI QSJRN, Manaus - AM

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

Segmento: **Loteamento**

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

* A taxa atual da operação é CDI+12% a.a. até a conclusão das obras. Após esse marco, a remuneração passará a ser IPCA+18% a.a.

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R$ 126.580.000,00***

*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$ 126,6 milhões.

Código ISIN: **BRHBSCCRIC82**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

99,08% do valor da emissão integralizado no CRI

21,99% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

90,90% das obras concluídas

64,95% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro é um empreendimento localizado em Manaus, com infraestrutura composta por rede elétrica subterrânea, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m^2 de floresta preservada, conforme informações do desenvolvedor. O projeto apresenta percentual de unidades comercializadas e histórico operacional do desenvolvedor na região. A alocação observa os critérios previstos na política de investimentos do fundo.

CRI Enseada, Ubatuba - SP

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

Segmento: **Incorporação Vertical**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRIMWLCRIMG5**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

95,66% do valor da emissão integralizado no CRI

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

98,65% das obras concluídas

74,36% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Enseada Palms é um empreendimento de incorporação vertical localizado em Ubatuba, no litoral de São Paulo. O projeto contempla três torres residenciais, com apartamentos de 80 m^2 a 220 m^2, além de infraestrutura de lazer e acesso direto à Praia da Enseada.

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

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI4N3**

Tipologia do CRI: **Antecipação de Carteira**

Garantias

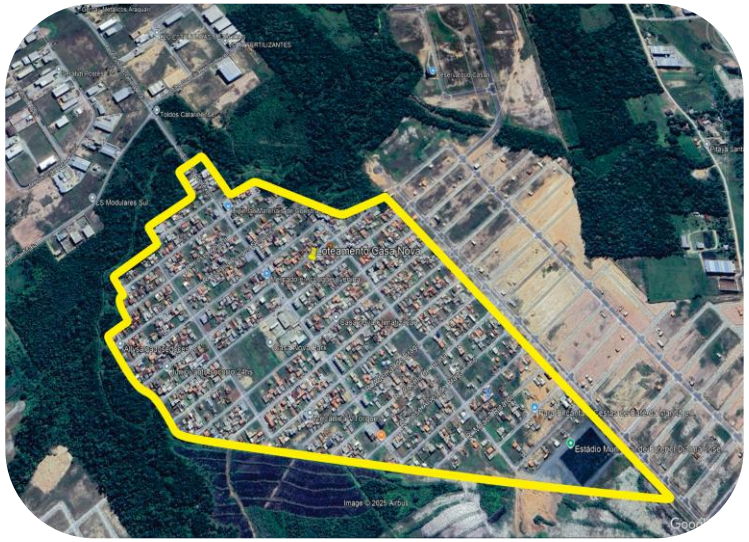
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

88,24% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

97,55% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Abecker I contempla quatro loteamentos localizados nos municípios de São Francisco do Sul (SC), Araquari (SC) e Dom Aquino (MT): Jardim Giovana, Bella Vista II, Casa Nova e Água Azul. A operação foi estruturada para antecipação de recebíveis provenientes da comercialização dos lotes. Considerando que as obras dos empreendimentos estão concluídas, a exposição aos riscos relacionados à execução das obras encontra-se reduzida, permanecendo os demais riscos associados à operação. Historicamente, as carteiras apresentaram níveis reduzidos de inadimplência, conforme os dados operacionais disponíveis.

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

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI4Z7**

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

Garantias

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

72,21% do valor da emissão integralizado no CRI

48,44% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

94,81% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Abecker II contempla carteiras de recebíveis performados e a performar, vinculadas a cinco empreendimentos localizados nos municípios de São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina. Na data-base do relatório, as obras dos empreendimentos encontram-se concluídas, conforme os indicadores operacionais apresentados. As carteiras de recebíveis possuem histórico de inadimplência em níveis reduzidos, permanecendo sujeitas aos riscos de crédito e de inadimplência dos respectivos devedores.

CONDOMÍNIO FAZENDA BAYER

CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras - PR

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRTSSACRI448**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

43,24%[1] das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O Fazenda Bayer é um empreendimento residencial em condomínio fechado localizado no município de Quatro Barras (PR), na Região Metropolitana de Curitiba, próximo à represa do Iraí.

O projeto contempla 252 lotes residenciais, com áreas privativas entre 2.000 m^2 e 4.000 m^2. O CRI foi estruturado para financiar a conclusão das obras e conta com garantia imobiliária adicional, considerada no cálculo da razão de garantia da operação.

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

CRI ABecker III Guimbala, Araquari – SC

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRICM6**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

52,62% do valor da emissão integralizado no CRI

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

63,27% das obras concluídas

68,22% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento Guimbala, localizado em Araquari/SC, contou com um CRI estruturado para antecipar recebíveis de vendas futuras, com objetivo de viabilizar a execução da obra. O projeto contempla unidades com metragens a partir de 160 m^2, conforme especificações do empreendimento.

CRI Vectra, Londrina - PR

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRIMWLCRICC5**

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

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

86,03% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

68,20% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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

CRI Poehma, Gramado - RS

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

Segmento: **Multipropriedade**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRIA01**

Tipologia do CRI: **Antecipação de carteira**

Garantias

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

97,08% do valor da emissão integralizado no CRI

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

100,00% das obras concluídas

65,45% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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

CRI ABecker IV Duvoisin, Garuva – SC

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRICN4**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

98,18% do valor da emissão integralizado no CRI

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

71,95% das obras concluídas

22,10% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento Duvoisin está localizado em Garuva/SC. O projeto conta com um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) estruturado para antecipar os recebíveis provenientes das vendas e financiar a execução da segunda fase do condomínio. As garantias da operação incluem aproximadamente 305 lotes, com VGV estimado em R$ 49 milhões, conforme documentos da operação.

CRI Vanvera, Ariquemes - RO

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRTSSACRI182**

Tipologia do CRI: **Antecipação de carteira**

Garantias

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

58,44% do valor da emissão integralizado no CRI

43,99% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

94,47%[1] das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O empreendimento é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de Janeiro, ambos localizados no município de Ariquemes, terceira cidade mais populosa do estado de Rondônia. Trata-se de projeto com obras concluídas e carteira de recebíveis já constituída. A operação foi incluída no portfólio de acordo com os critérios de seleção e diversificação previstos na política do Fundo.

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

CRI ABecker V Kasulke, Araquari – SC

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRHBSCCRIC02**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

34,75% do valor da emissão integralizado no CRI

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

4,60% 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 m^2 (7 x 23 m), está inserido em área com vocação para expansão urbana, conforme informações do desenvolvedor.

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

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

Segmento: **Loteamento / Incorporação Horizontal**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRREICCRI0W3**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

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

44,85% do valor da emissão integralizado no CRI

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

89,82% das obras concluídas

77,79% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

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

O lastro da operação inclui recebíveis vinculados aos dois loteamentos concluídos, não dependendo exclusivamente do desempenho comercial da incorporação em fase de obras.

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

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

Segmento: **Loteamento**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

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

Código ISIN: **BRCASCCRI6Q1**

Tipologia do CRI: **Financiamento de Obra**

Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas

75,88% do valor da emissão integralizado no CRI

44,19% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

95,50% das obras concluídas

66,71% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI Innovar foi estruturado para financiar empreendimentos imobiliários localizados no Rio Grande do Sul, desenvolvidos pela Innovar Urbanizadora, empresa com aproximadamente 18 anos de atuação no estado.

A operação contempla empreendimentos nos municípios de Sarandi, Santo Ângelo, Passo Fundo e Rio Grande, com a maior parte das obras concluídas e dois projetos com previsão de conclusão no segundo semestre de 2026. A estrutura envolve a antecipação de recebíveis provenientes das unidades comercializadas, com possibilidade de novas integralizações, observadas as condições contratuais e a evolução das vendas remanescentes.

CRI VCA, Vitória da Conquista - BA

Link site do projeto: https://marketing.vcaconstrutora.com.br/verso-residence

Segmento: **Loteamento Fechado**

Taxa: **CDI + 3% a.a**

Frequência de pagamento: **Mensal**

Valor da Emissão: **R$ 38.000.000,00**

Código ISIN: **BRCASCCRI9E1**

Tipologia do CRI: **Antecipação de carteira**

Garantias

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

100,00% do valor da emissão integralizado no CRI

8,26% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,00% das obras concluídas

98,80% das vendas concluídas



Sobre o Projeto

O CRI VCA é composto pela antecipação de uma carteira de recebíveis vinculada a um empreendimento residencial em Vitória da Conquista/BA. O projeto encontra-se integralmente concluído e com CVCO emitido, de forma que a operação é lastreada em recebíveis de empreendimento performado, não estando, portanto, sujeita ao risco de conclusão das obras, permanecendo exposta aos demais riscos inerentes à operação e à carteira de recebíveis.

A VCA é uma incorporadora sediada em Vitória da Conquista, com atuação em empreendimentos residenciais e de urbanismo no interior da Bahia. A companhia está presente em mais de 15 municípios e soma mais de 15 mil famílias atendidas.

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 apresentado crescimento relevante no estado e foi o município que demonstrou maior avanço econômico na região metropolitana de Curitiba, segundo o Ipardes (2023)[1]. O projeto contará com salão de festas e quadra poliesportiva. Os lotes estão inseridos em área com presença de vegetação, ainda que situada em perímetro urbano. O empreendimento possui características de localização e infraestrutura descritas pelo desenvolvedor.

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

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

Segmento: **Loteamento**

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

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **120**

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

Sobre o Projeto

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

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

Segmento: **Loteamento**

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**

VGV Estimado: **R$41.452.792,90**

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

Frequência de pagamento: **Mensal**

Número de Lotes: **288**

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

Sobre o Projeto

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

RETOMANDO AS CARACTERÍSTICAS – COTA SÊNIOR

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.

Funcionamento similar ao da NTN-B

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

IPCA Acruado na cota

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

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

Estrutura de proteção por subordinação

A subordinação constitui mecanismo de absorção prioritária de determinadas perdas, mas não elimina os riscos da Subclasse Sênior.

Prazo Determinado

O fundo possui prazo de duração de 5 anos, prorrogáveis por mais 2 anos, observado o procedimento de amortização e liquidação previsto em seu regulamento. O valor efetivamente recebido pelos cotistas está sujeito ao desempenho dos ativos, às condições de mercado e aos demais riscos inerentes ao investimento.

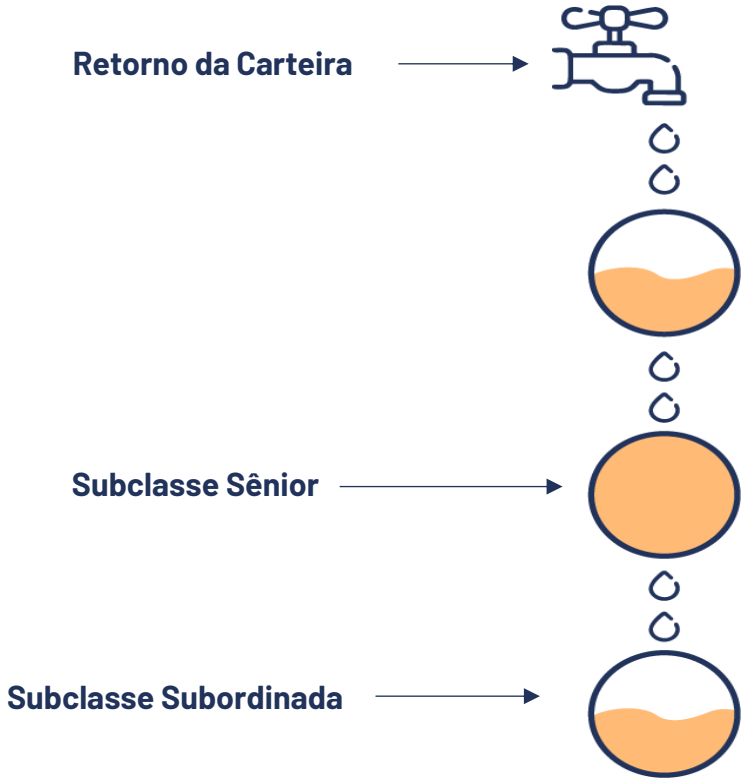
Amortização da cota sênior

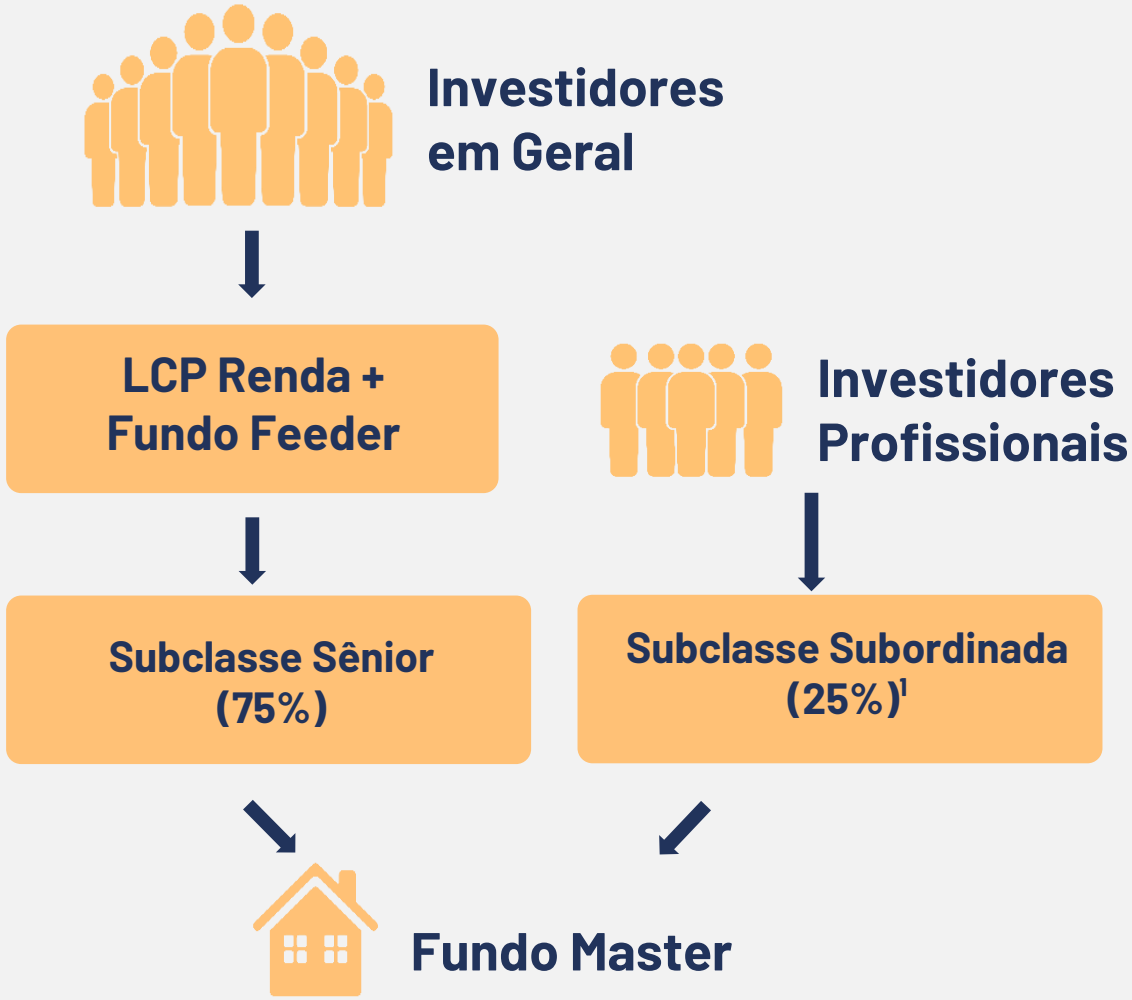
A cota sênior também possui preferência para a devolução de capital, devendo ser amortizada em sua totalidade para posteriormente o capital ser devolvido às cotas subordinadas.

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%.





[1]Índice de subordinação referente à estrutura inicial do fundo.

GLOSSÁRIO

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, título lastreado em créditos do setor imobiliário, cujos pagamentos remuneram o investidor.

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.

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

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

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

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

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

SPE:
Sociedade de Propósito Específico.

VGV:
Valor Geral de Vendas.

True Sale:
Compra de carteiras de recebíveis imobiliários.

S,SE, NE, N e CO:
Regiões Sul, Sudeste, Nordeste, Norte e Centro-Oeste

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 ao investidor, antes da tomada de qualquer decisão de investimento, a leitura do Regulamento, da Lâmina de informações essenciais, quando aplicável, e dos demais documentos do Fundo. 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos