

LIFE11

Life Capital

Partners 

RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Maio 2026

Highlights



15,85% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,98% a.a. em Maio**.



136,27% do CDI (líquido) em Maio

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 115,83% do CDI bruto, ou equivalente a 136,27% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 383 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de Maio, o patrimônio do fundo totalizou R\$ 383.768.615,88



R\$ 1,314 milhões

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$ 1.314 mi.



20.449 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo encerrou o mês de Maio com mais de 20,4 mil cotistas.

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 9,65

COTA MERCADO: R\$ 8,20

RENDIMENTO: R\$ 0,12 /cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,24% a.m.
(ou 15,98% a.a)

DIVIDEND YIELD (12M): 15,85% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 84,37% (157,09% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 1.314 mi/dia

DURATION MÉDIA: 5.03

OBJETIVO DO FUNDO

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

PÚBLICO ALVO: Investidores em geral.

PRAZO DE DURAÇÃO: Indeterminado.

CNPJ: 39.753.295/0001-02

GESTOR: LCP Gestora de Recursos LTDA.

ADMINISTRADOR: Vórtx DTVM LTDA.

TIPO: Condomínio Fechado.

INÍCIO DO FUNDO: 04/03/2022

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: 1,38% a.a. do PL.

TAXA DE PERFORMANCE: 20% sobre o que exceder 100% do CDI

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 383.768.615,88

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (últimos 12 meses): R\$ 385.808.079,93*

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 39.761.584

QTDE DE INVESTIDORES: 20.449

*CONSIDERANDO OFERTAS

Carta do Gestor

Em **maio**, o LIFE11 apresentou **dividend yield** mensal de **1,24%**, encerrando o período com um retorno acumulado de **15,85%** nos **últimos 12 meses**. O resultado **permanece alinhado** à estratégia de distribuição de rendimentos adotada pela gestão, refletindo a manutenção da distribuição de **R\$0,12** por cota ao longo do último ano.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX** encerrou maio aos 3.877,52 pontos, registrando uma **variação negativa** de **1,33%** no mês. O recuo refletiu o aumento da aversão ao risco no período, em um ambiente marcado pela pressão inflacionária e pelas incertezas quanto ao ritmo de queda dos juros.

No **cenário doméstico**, destacamos que não houve reunião do Copom ao longo de maio. Ainda assim, a **ata** do encontro realizado em abril indicou um ambiente de cautela, com expectativa de inflação persistentemente acima da meta e incertezas no cenário externo, sugerindo que o ciclo de flexibilização monetária deve seguir em ritmo gradual na próxima reunião.

Essa inflação elevada pode ser observada no **IPCA** do mês, que registrou variação de **0,58%**, maior taxa para maio em cinco anos, superando as expectativas do mercado. No acumulado de **12 meses**, o índice atingiu **4,72%**, voltando a ultrapassar o teto da **meta** de **4,5%**, o que reforça o ambiente de cautela sinalizado pelo Copom em abril e corrobora a manutenção de um ritmo gradual no ciclo de flexibilização monetária.

A operação **FIDC Residence**, ao longo do mês, registrou uma **valorização** em sua cota, revertendo remarcações de meses anteriores, gerando **impacto positivo** sobre o **patrimônio líquido** do LIFE11. Ao final do mês, o valor de fechamento da cota patrimonial foi de **R\$ 9,65**.

Em razão da magnitude da variação, foi divulgado, pela administradora do LIFE11, um **Fato Relevante** na data de 03 de junho de 2026¹, informando aos cotistas sobre tal variação. A Gestão segue acompanhando de perto os desdobramentos da operação e manterá os cotistas informados sobre eventuais atualizações.

Nesse contexto, o LIFE11 segue com acompanhamento ativo do portfólio, monitorando de perto os ativos investidos e priorizando a preservação de valor no longo prazo.

1. [Link do Fato Relevante](#)

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

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

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

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

CRI Vectra

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

CRI Vanvera

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

CRI Abecker II

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

Atualizações da Carteira

CRI Barra Loft (EMA)

O empreendimento segue em fase ativa de instalações e acabamentos, com múltiplas equipes operando em paralelo nas quadras em andamento. No período, avançaram as instalações hidráulicas e elétricas das unidades, com progressão das redes e instalação de hidrômetros, medidores e fiação. A execução dos acabamentos em gesso prosseguiu, e os revestimentos de piso tiveram início nos primeiros lofts. As adequações civis dos muros de divisão e os fechamentos complementares foram concluídos nas quadras já estruturadas. Para os próximos meses, estão previstas a continuidade das instalações elétricas e hidráulicas nas quadras remanescentes e o avanço dos serviços de piso e acabamento interno nos lofts já liberados.

CRI Poehma

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

CRI Mirante

No mês de maio, o empreendimento Mirante Residence registrou uma venda e um distrato. O distrato refere-se a uma unidade comercializada em 2023 ao valor de R\$ 7.154/m², enquanto a nova venda foi formalizada ao preço de R\$ 11.978/m². A diferença de preço entre o distrato e a nova venda resultou em incremento no VGV do empreendimento.

Em fase avançada de acabamentos, o empreendimento manteve evolução consistente no período, com múltiplas frentes simultâneas e ritmo aderente ao cronograma reprojeto. Destacam-se a conclusão prática da cobertura e o avanço expressivo da impermeabilização. Na sequência, progrediram os revestimentos internos e externos dos pisos e das instalações hidráulicas e mecânicas, esta última já em estágio adiantado. A pintura teve início nos primeiros pavimentos. Para os próximos meses, está prevista a intensificação sobre a instalação de esquadrias e os acabamentos, encaminhando a obra para a janela de entrega aos adquirentes.

Atualizações da Carteira

FIDC Residence Club

No mês de maio, as principais atividades estiveram concentradas no empreendimento Ilha do Sol, o qual realizou 14 visitas e 13 vendas.

O empreendimento permanece em fase de acabamentos, voltada às frentes preparatórias para o soft opening na Ilha e no Continente. Deram sequência os trabalhos de regularização das escadarias e dos revestimentos internos, somados à continuidade da instalação de louças sanitárias, enquanto as áreas externas e técnicas do continente seguiram em execução.

Home Equity: Quanto às estratégias de Home Equity, não houve atualizações em relação ao período anterior.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi (*Green Maria, Green Portugal, Santa Helena, Parque das Flores*): Em maio de 2026, foi registrada uma venda no empreendimento Green Maria, ao preço unitário de R\$ 754,63/m². No empreendimento Santa Helena, foram realizadas 12 vendas ao preço médio de R\$ 715,00/m², alcançando o marco de 91,9% das unidades comercializadas.

Green Portugal II (*Green Portugal, Dona Francisca*): No último mês o empreendimento Green Portugal teve 3 vendas realizadas ao preço médio de R\$850/m² e 1 contrato distratado. A operação possui total de 99,2% de vendas realizadas.

One II (*Green Maria, Green Portugal, Recanto dos Ipês, Boulevard Premium I, Boulevard Premium II*): O empreendimento realizou uma venda no mês de maio ao preço de R\$660/m², com um percentual de vendas realizadas em 97,9%.

Marmet: No mês de maio, o empreendimento residencial Marmet registrou 25 vendas e 22 distratos, com reciclagem ativa de carteira. O valor médio do metro quadrado vendido foi superior a R\$ 760/m², enquanto os contratos distratados apresentavam valor médio próximo de R\$ 500/m² na data de venda original. A diferença de preço entre as novas vendas e os contratos distratados resulta em incremento no VGV do empreendimento.

A obra segue em estágio avançado de infraestrutura, com a maior parte das frentes próxima da conclusão e ritmo regular no canteiro. No período, a rede de água foi concluída, enquanto as redes de drenagem e esgoto avançaram para a reta final. A rede elétrica seguiu em execução, frente que concentra os próximos avanços da obra.

Para os próximos meses, está prevista a conclusão das redes de drenagem e esgoto, a continuidade da rede elétrica e o início dos serviços de sinalização viária.

Estratégia de Alocação

O LIFE11 possui como foco ativos geradores de renda mensal, com maior exposição a projetos de loteamento voltados à primeira residência, na região Sul do Brasil. O fundo abrange diversos segmentos de desenvolvimento, como loteamentos abertos, condomínios fechados, projetos de incorporação vertical e horizontal, dentre outros.

LOCALIZAÇÃO

A região Sul do Brasil apresentou crescimento do PIB per capita entre 2010 e 2020¹, além de taxa de desemprego inferior à média nacional e elevados Índices de Desenvolvimento Humano (IDH), com estados classificados entre os maiores do país. Além disso, indicadores setoriais apontam para redução gradual nos níveis de estoque a cada trimestre, o que pode indicar maior equilíbrio entre oferta e demanda no segmento de loteamentos residenciais. Adicionalmente, as grandes incorporadoras e os principais *players* do mercado tendem a concentrar seus esforços nas regiões Sudeste e Centro-Oeste, onde a competição é mais intensa, especialmente no eixo Rio-São Paulo. Como resultado, outras regiões podem apresentar menor cobertura pelo mercado de capitais, o que pode gerar oportunidades em projetos com diferentes perfis de risco e retorno.

Além disso, a LCP tem sua sede em Curitiba e seus sócios possuem uma presença estabelecida na região, com um histórico de mais de 10 anos de investimentos no setor imobiliário local, o que favorece o acesso a oportunidades de investimento e para a originação de operações.

MERCADO RESIDENCIAL

O mercado imobiliário residencial brasileiro apresenta demanda residencial reprimida, estimada em um déficit habitacional de aproximadamente 5,9 milhões de residências². O loteamento constitui uma alternativa de acesso à moradia, embora o setor apresente restrições de oferta, em razão dos longos ciclos de aprovações e licenciamentos necessários à reposição de estoques.

Fontes: ¹<https://sindusconpr.com.br/cbic-apresenta-dados-que-reforçam-a-pujanca-do-mercado-imobiliario--6343-p>

²<https://fjp.mg.gov.br/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios/>

Estratégia de Alocação

EMPREENDEDOR REGIONAL

A estratégia de alocação do fundo tem como foco o empreendedor regional de médio porte. Esses desenvolvedores frequentemente enfrentam desafios relacionados ao descompasso entre os desembolsos e recebimentos, além de terem acesso limitado a linhas de crédito bancário tradicionais. Além disso, as **regiões fora dos principais centros urbanos e das regiões Sudeste/Centro-Oeste recebem menor atenção do mercado de capitais**. Como resultado, essas áreas podem apresentar menor concorrência e, em alguns casos, desafios relacionados à estruturação de governança, especialmente em empreendedores de médio e pequeno porte. O LIFE11 atua como financiador de empreendedores regionais, por meio de crédito estruturado e incentivando a adoção de práticas de governança e **gestão profissionalizada**. É importante ressaltar que o LIFE11 não investe em operações de financiamento para aquisição de terrenos, considerando os riscos associados (aprovações e questões governamentais). O foco está nas etapas de desenvolvimento, especialmente no financiamento de obras e na antecipação de recebíveis.

ESTRUTURA DE TAXAS E GARANTIAS

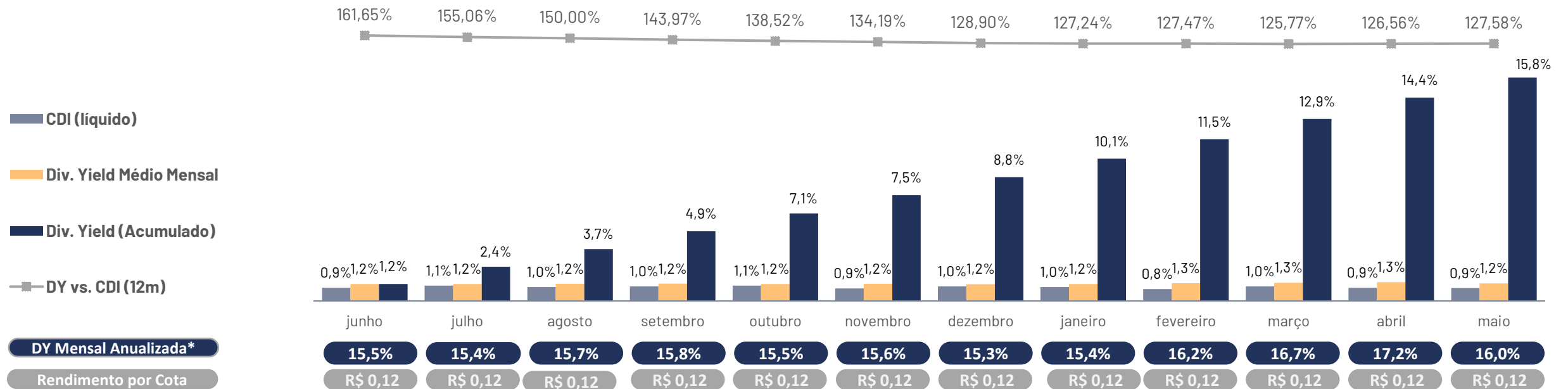
A escassez de crédito tende a elevar o prêmio das operações, o que, combinado à **rede de relacionamentos da gestora, possibilita o acesso a oportunidades com diferentes perfis de risco e retorno**. O processo de aprovação de operações no fundo segue critérios definidos, incluindo a avaliação das garantias e as análises jurídicas, de compliance, societária, tributária e ambiental dos projetos e sócios. As operações estão sujeitas a due diligence contínua e monitoramento permanente, em linha com as práticas de governança. A maior parte das operações do fundo é originada e estruturada internamente, permitindo adequação aos padrões de garantias e taxas definidos pela gestão. Para operações de True Sale, o fundo conta com servicer, responsável pelo monitoramento, cobrança, recuperação e gestão das carteiras de recebíveis.

EXPERIÊNCIA EXECUTIVA

A LCP monitora as operações investidas de forma ativa, utilizando a experiência setorial dos sócios para acompanhar os projetos financiados, identificar riscos e, quando necessário, propor medidas de mitigação. O risco dos financiamentos está diretamente relacionado ao risco dos projetos, sendo utilizado o conhecimento técnico e a rede de contatos para estruturação das operações.

Retornos e Rendimentos

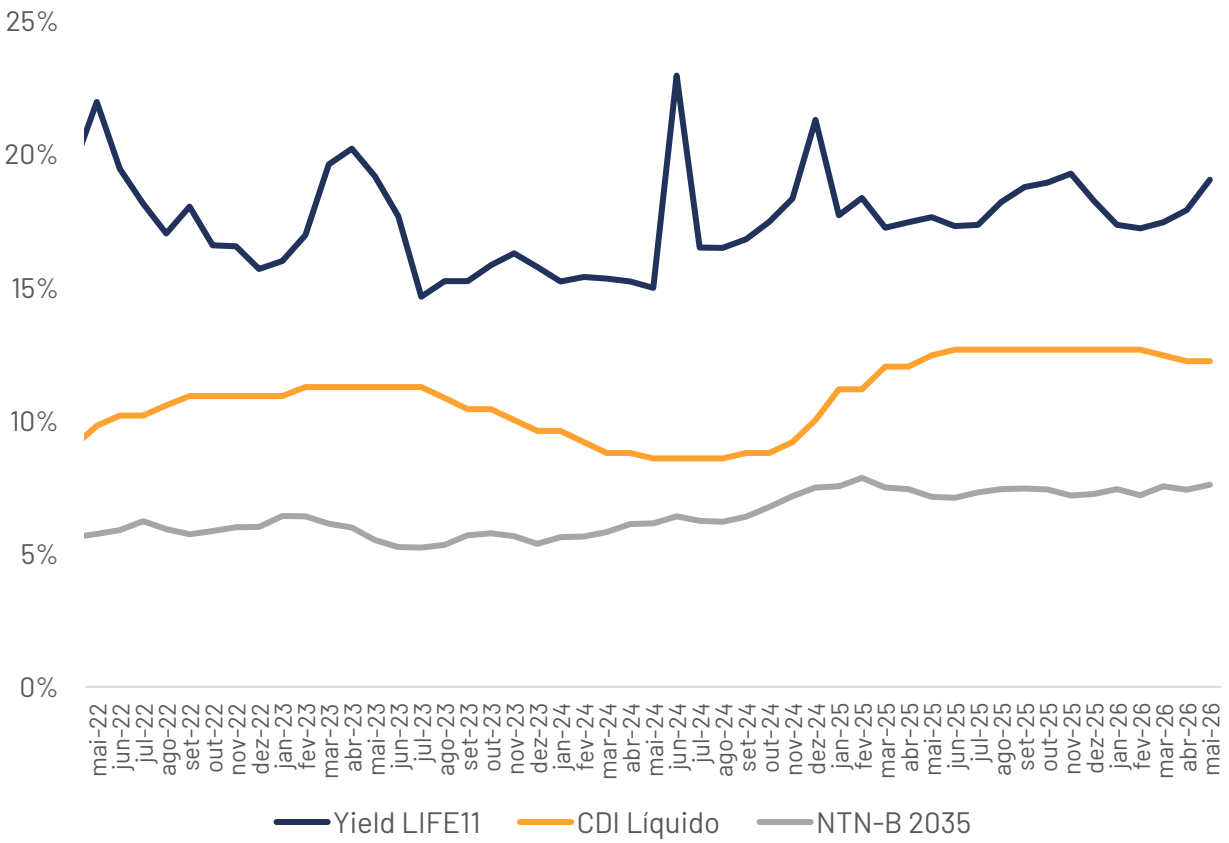
O fundo distribuiu, no mês de **maio**, rendimentos no total de **1,24%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **91,41%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas e detentores de recibos totalmente alocados, nos últimos 12 meses de distribuições do fundo. Para comparações com o CDI, utilizamos o resultado líquido de Imposto de Renda, assumindo um perfil de investidor pessoa física.



* Valores para Dividend Yield Acumulado

Retornos e Rendimentos

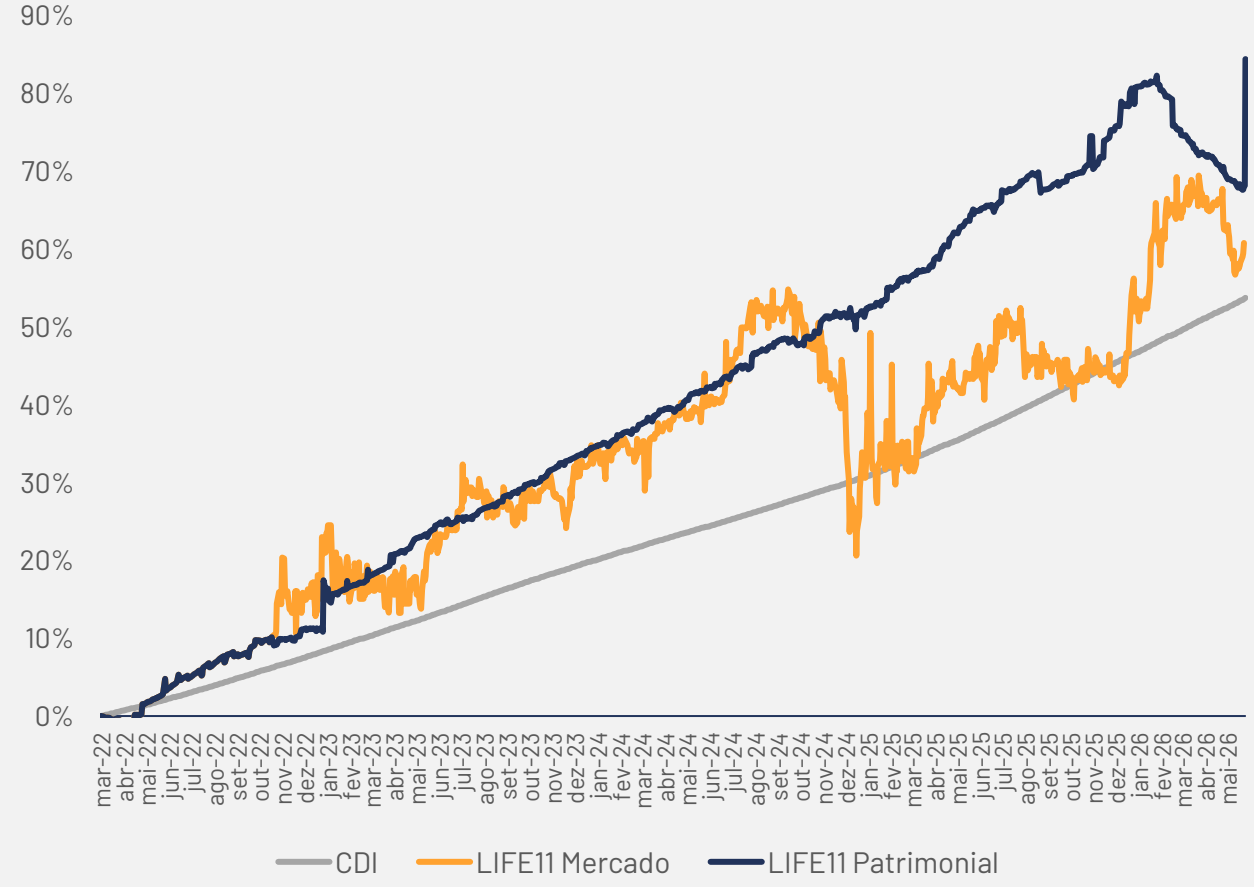
Desempenho Yield x NTN-B 2035



*Considerando Yield Mercado

Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início:

Cota Patrimonial vs CDI

157,09%

Cota Mercado vs CDI

113,10%

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

DRE Gerencial

DRE Gerencial	Mar26	Abr26	Mai26	Desde o Início
Total de Receitas	2.603.891,91	2.726.461,97	2.672.419,56	170.153.828,76
Operações de True Sales	762.000,00	852.000,00	805.000,00	51.279.163,40
Dividendos	762.000,00	852.000,00	805.000,00	51.279.163,40
CRI	1.639.223,88	1.748.271,52	1.801.278,65	85.536.001,12
Juros Pagos	1.506.955,18	1.597.537,91	1.643.768,68	69.851.990,19
Correção Monetária ¹	132.268,70	150.733,61	157.509,97	15.684.010,94
Home Equity	-	-	-	3.507.542,35
Juros	-	-	-	3.507.542,35
Outros	-	-	-	19.058.987,46
Caixa²	202.668,03	126.190,45	66.140,91	10.772.134,42
Total de Despesas	(403.605,22)	(467.849,38)	(462.364,77)	(22.889.316,31)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(344.467,85)	(424.161,45)	(379.415,45)	(12.451.603,62)
Taxa de Performance	-	-	-	(6.994.301,05)
Outras Despesas	(59.137,37)	(43.687,93)	(82.949,32)	(3.443.411,64)
Custo de Emissão	-	-	-	(4.110.552,37)
Apreciação de Ativo	(8.719.941,53)	(7.561.707,29)	28.294.700,05	(14.965.190,24)
Resultado*³	(6.519.654,84)	(5.303.094,70)	30.504.754,84	132.299.322,21
Distribuições LIFE11	4.771.390,08	4.771.390,08	4.771.390,08	158.371.223,55
Reserva de Lucros	(15.997.416,56)	(26.071.901,34)	(338.536,58)	-
Informações Adicionais	Mar26	Abr26	Mai26	Média
Distribuição por cota (LIFE11)	0,120	0,120	0,120	0,128
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	9,258	9,005	9,652	n.a
Patrimônio Líquido	368.109.736,05	358.035.251,05	383.768.615,88	n.a

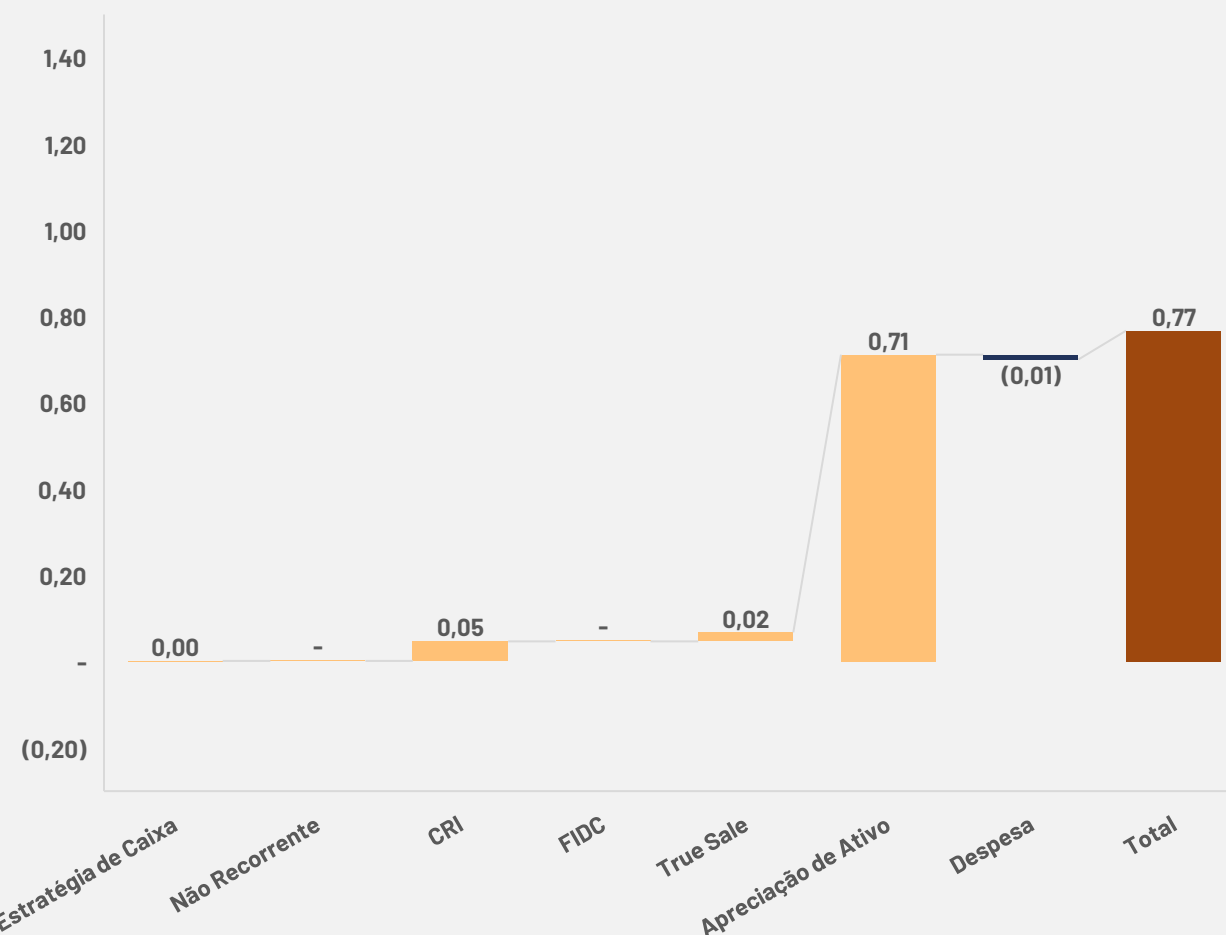
Acesse a Planilha de Fundamentos do LIFE11 no nosso site pelo caminho: <https://lifecapitalpartners.com.br/> > Fundos > LIFE11 > Planilha de Fundamentos

¹Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

²Resultado proveniente de rendimento de operação compromissada e proventos de FIs investidos pelo fundo

³O "Resultado" apresentado é uma combinação do resultado caixa e a "Apreciação de Ativo".

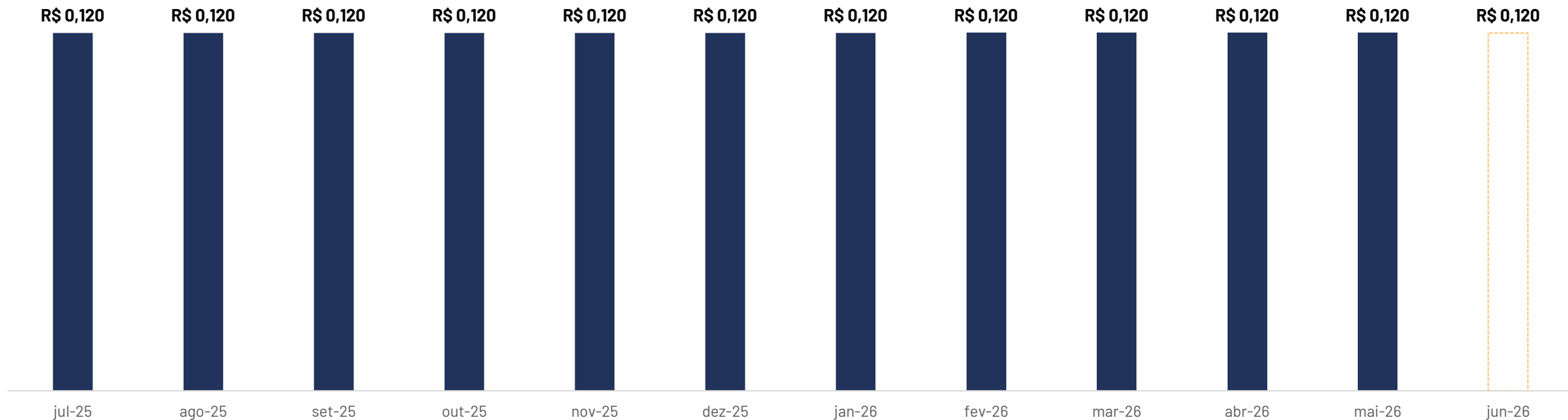
Composição do Resultado por Cota



	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26
Dividendo	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Resultado	0,31	0,02	-0,32	-0,16	-0,13	0,77

Histórico de distribuição de rendimento e projeção

No início de cada semestre, analisamos as expectativas macroeconômicas e individuais das nossas operações para projetar os rendimentos médios e normalizar a distribuição, trazendo uma maior estabilidade aos cotistas. Para o primeiro semestre de 2026, manteremos o **guidance** adotado nos dois últimos semestres, de R\$ 0,12 por cota ao mês, refletindo o conservadorismo da gestão diante das expectativas do cenário econômico.



A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do fundo não é indicativo de resultados futuros.

Tabela de Sensibilidade

A tabela de sensibilidade tem como objetivo ilustrar o impacto da variação do preço da cota no mercado secundário sobre a rentabilidade do fundo. A metodologia utiliza como base premissas e hipóteses apresentadas nesse relatório, em cenário meramente ilustrativo e hipotético. Ela pode ser utilizada para o investidor compreender como variações no preço de mercado podem afetar métricas hipotéticas a um determinado preço. A tabela indica a rentabilidade anual equivalente, no cenário hipotético de que a carteira é adquirida com o mesmo ágio/deságio da cota no secundário.

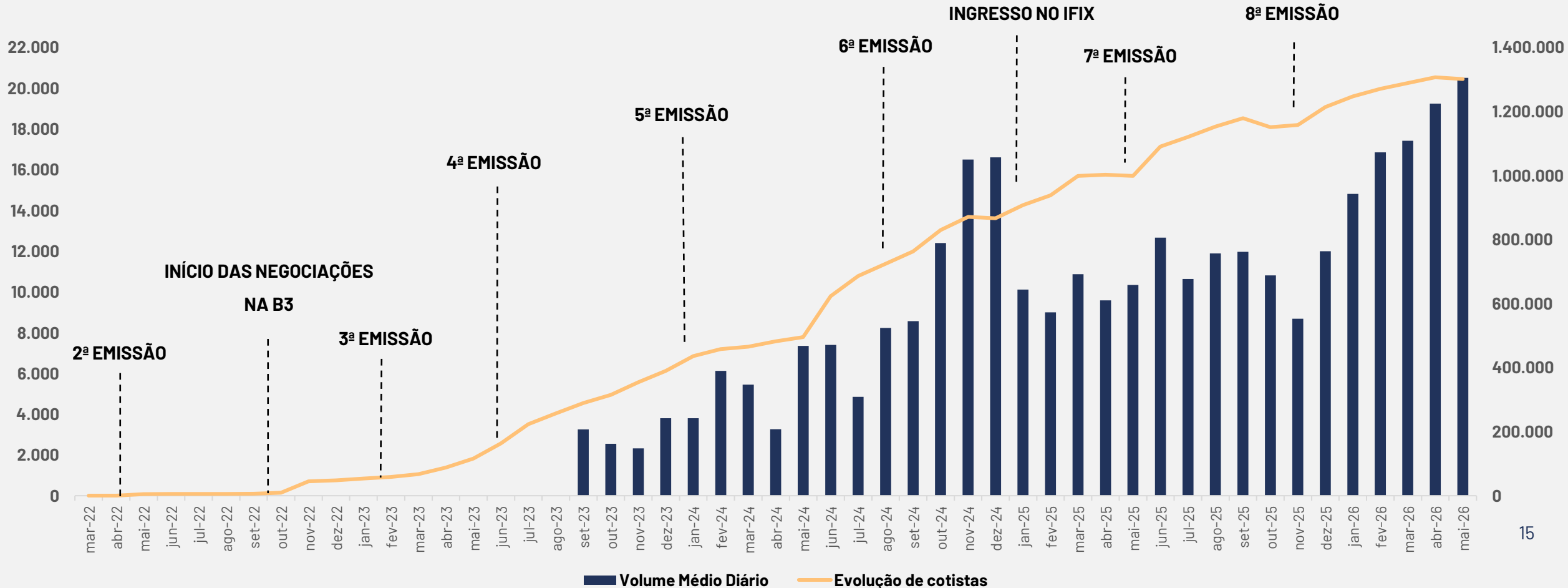
Diante das últimas alterações na composição da carteira do LIFE11, atualizamos a metodologia da tabela de sensibilidade para refletir a totalidade do retorno do fundo. A nova abordagem utiliza como base o guidance indicativo apresentado neste relatório e deixa de considerar exclusivamente os CRIs da carteira.

Cota Mercado (29/05)	Taxa equivalente em IPCA+ ¹
Preço de Mercado da Cota	Retorno Projetado (IPCA+)
8,04	14,07%
8,08	13,97%
8,12	13,87%
8,16	13,78%
8,20	13,68%
8,24	13,58%
8,28	13,49%
8,32	13,40%
8,36	13,30%

¹Para o cálculo do IPCA, utilizamos o IPCA acumulado dos últimos 12 meses.

Número de Cotistas

20.449



Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 12,1% a.a. e CDI + 11,1% a.a. Na data-base do relatório, o fundo possui 17 ativos, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV ¹	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	12,0%	6,6%	90,8%	219,6%	45,5%	2,67	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	10,0%	2,7%	67,8%	35,7%	280,0%	3,29	Mai-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	8,9%	69,6%	77,8%	128,5%	4,55	Ago-30
MIRANTE	CRI	OPEA	Única	Inflação	13,0%	9,7%	57,3%	92,6%	108,0%	0,34	Set-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	Inflação	12,2%	1,3%	91,1%	34,2%	292,2%	3,28	Nov-34
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	Inflação	12,0%	0,6%	96,5%	79,8%	125,3%	3,74	Nov-39
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	Inflação	17,0%	1,3%	66,4%	71,1%	140,7%	1,83	Nov-39
MIRANTE 2	CRI	OPEA	Única	Inflação	12,5%	3,1%	57,3%	92,6%	108,0%	0,34	Set-32
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	13,6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	2,1%	95,9%	77,8%	n.a.	4,29	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,1%	99,2%	73,9%	n.a.	4,10	n.a.
PARQUE DAS FLORES	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
SANTA HELENA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	3,8%	91,9%	100,8%	n.a.	9,04	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	13,2%	99,4%	61,3%	n.a.	4,17	n.a.
DONA FRANCISCA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,4%	56,8%	96,7%	n.a.	5,96	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	5,5%	97,9%	71,1%	n.a.	4,50	n.a.
RECANTO DOS IPÊS	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,2%	13,4%	91,9%	n.a.	5,60	n.a.
BOULEVARD PREMIUM I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
BOULEVARD PREMIUM II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
MARMET	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	15,8%	82,2%	71,7%	n.a.	10,67	n.a.
CAIXA						2,0%					
CDI				CDI		1,6%					
FII						0,4%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,00%	n.a.	79,14%	126,36%	5,03	n.a.

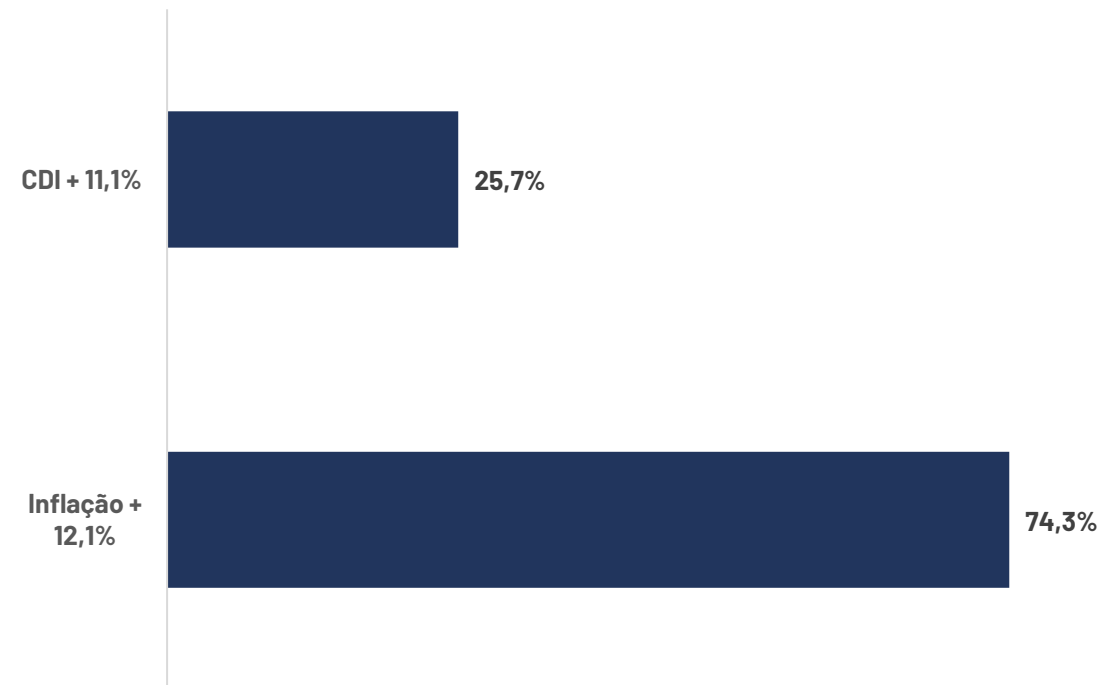
¹ Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: RGSD: 27%, LTV: 376%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 22%, LTV: 449%; (iv) MIRANTE: RGSD: 40%, LTV: 251%; (v) VANVERA: RGSD: 208%, LTV: 48%; (vi) ABECKER 2: RGSD: 122%, LTV: 82%. ; (vii) POEHMA: RGSD: 35%, LTV: 286%.

¹Os empreendimentos dentro das SPEs do portfólio foram segregados com o objetivo de facilitar o entendimento dos investidores quanto à exposição a cada projeto, bem como à composição de ativos em cada SPE.

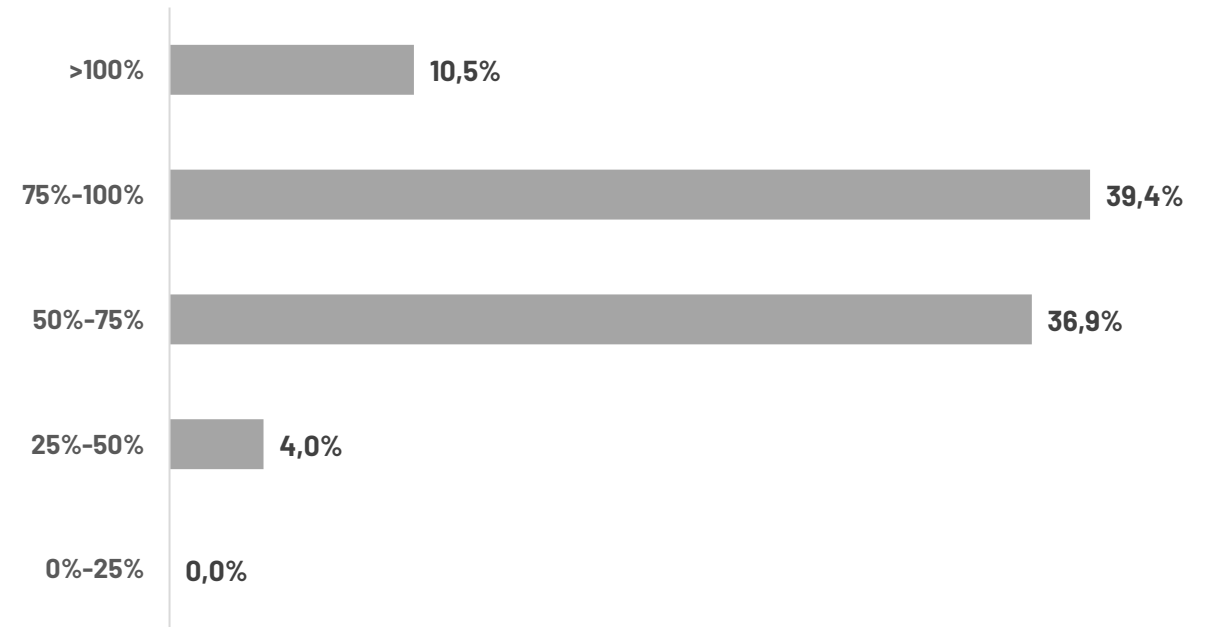
**Por razões de confidencialidade e estratégia de negociação, não serão divulgados detalhes adicionais enquanto as operações estiverem em estruturação, observadas as obrigações de divulgação aplicáveis.

Carteira

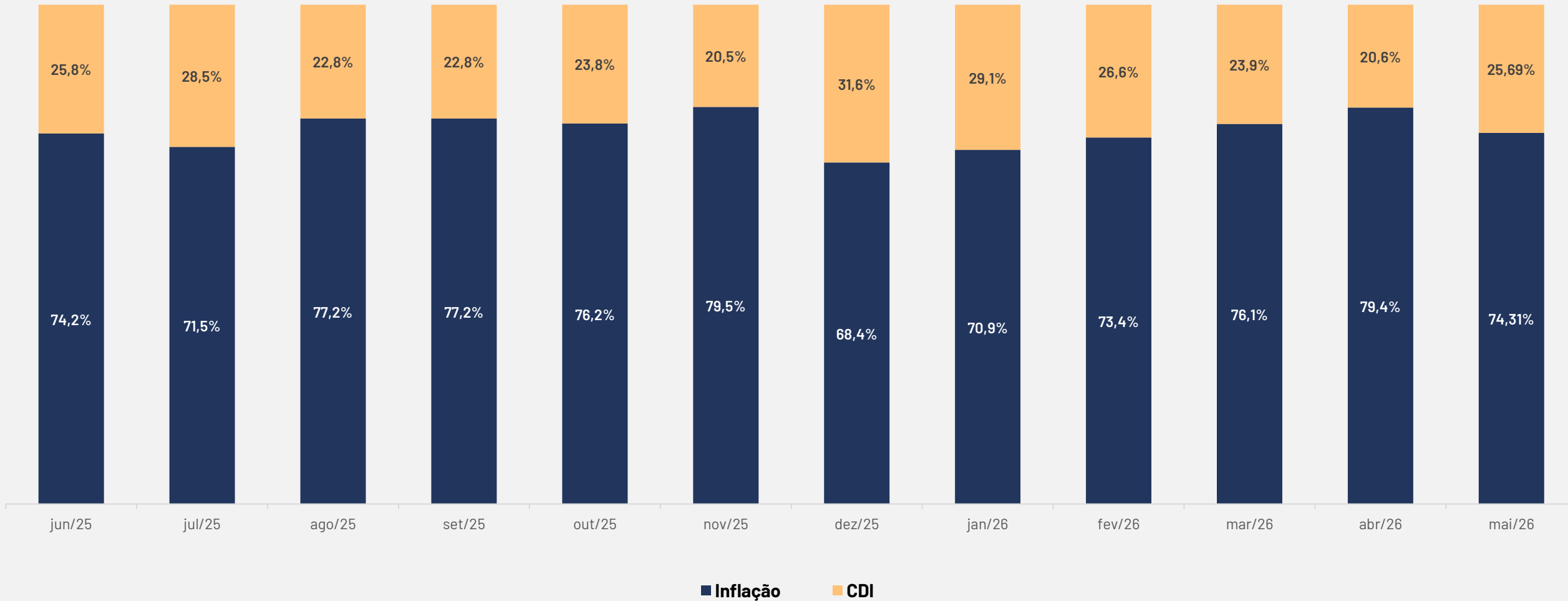
Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



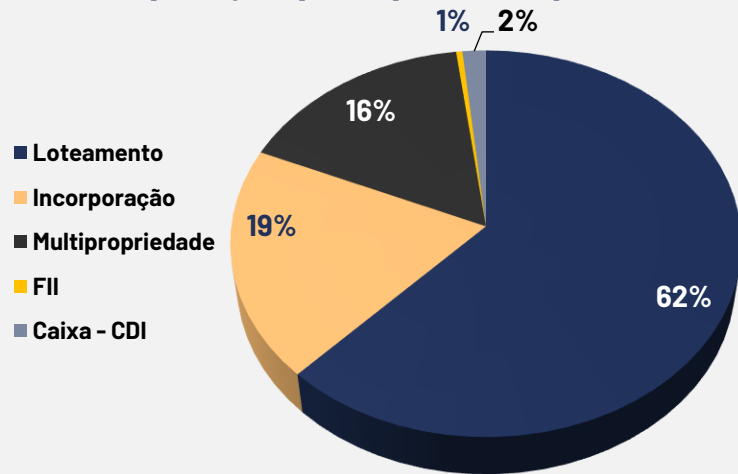
Histórico de exposição por indexador



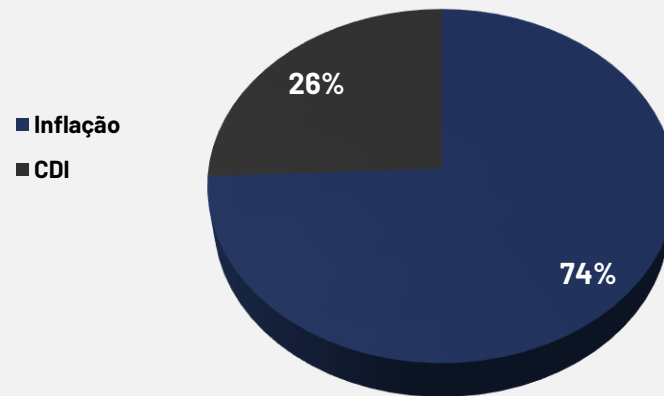
Alocação de carteiras

O fundo encontra-se em sua maior parte exposto ao setor de Loteamento e à Região Sul, com parcela relevante da carteira indexada à inflação.

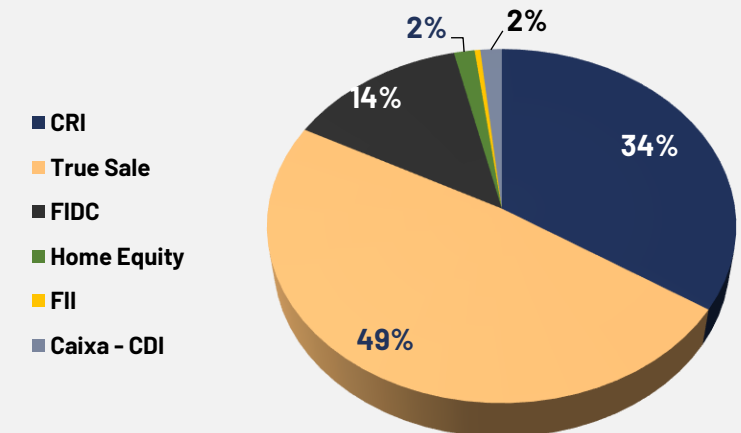
Exposição por tipo de empreendimento



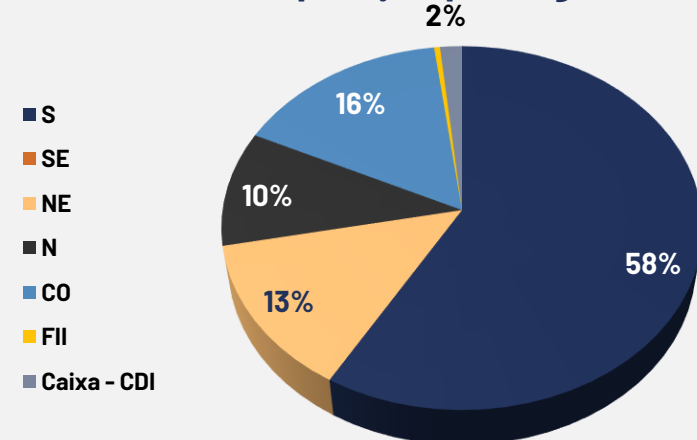
Exposição por indexador



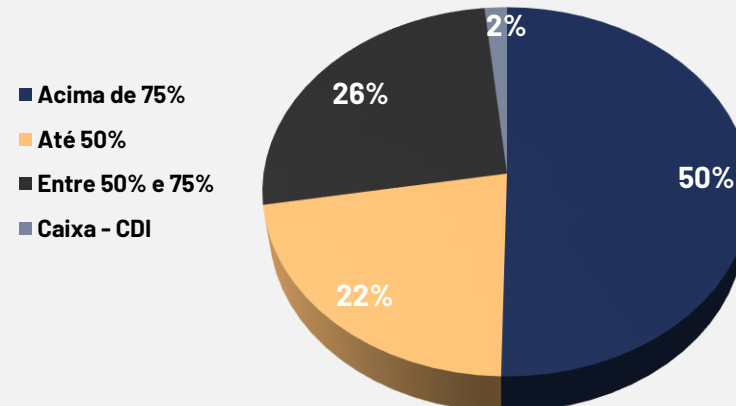
Exposição por tipo de investimento



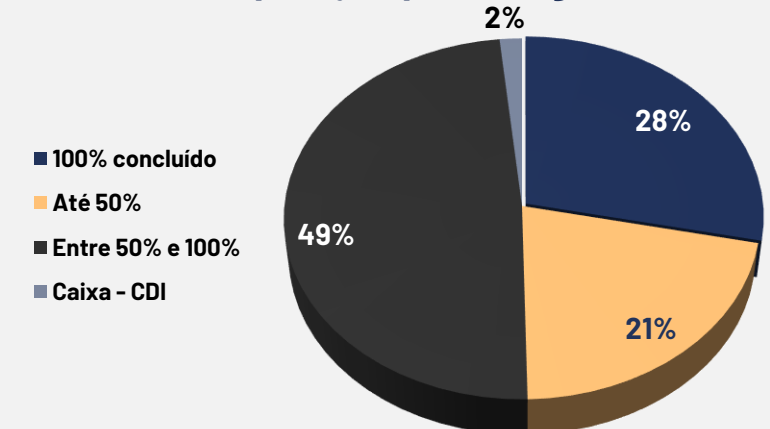
Exposição por região



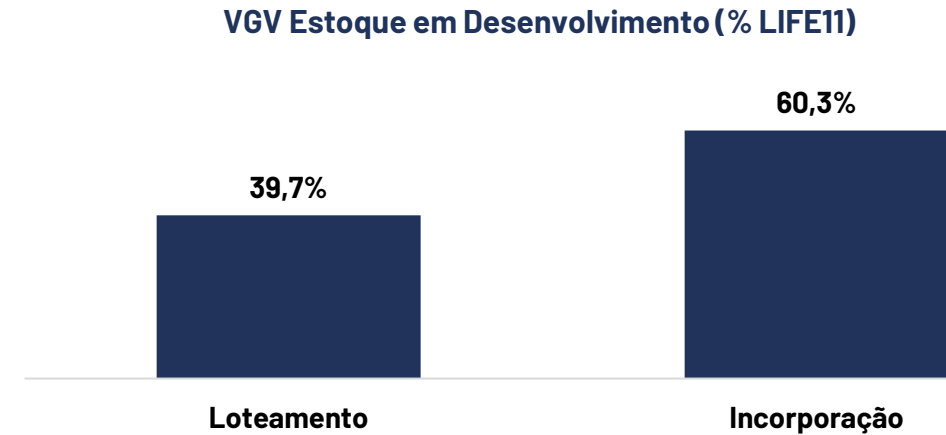
Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras



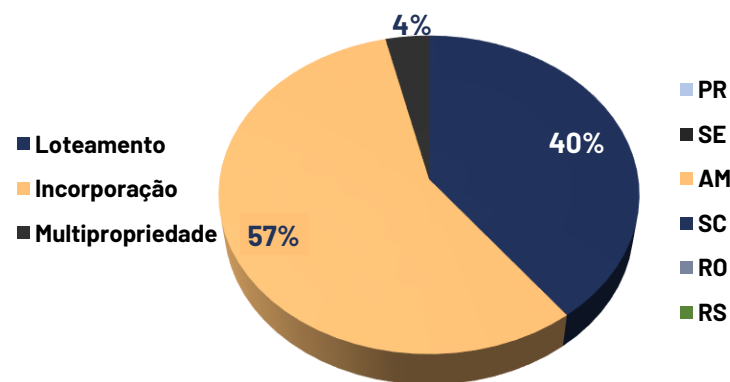
Portfólio de CRIs



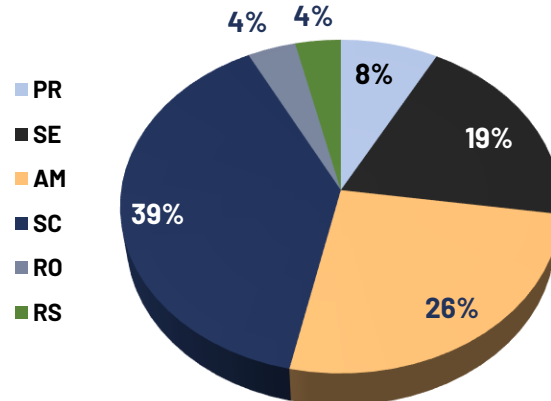
*Considerando recebíveis (elegíveis e inelegíveis) + Estoque ponderado pela participação do fundo em cada operação

Distribuição da Carteira de CRIs

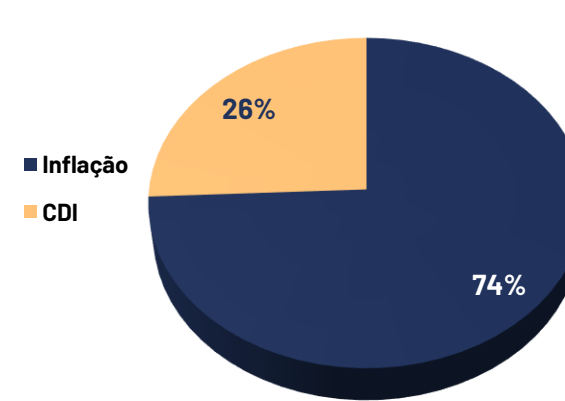
Por tipo de empreendimento



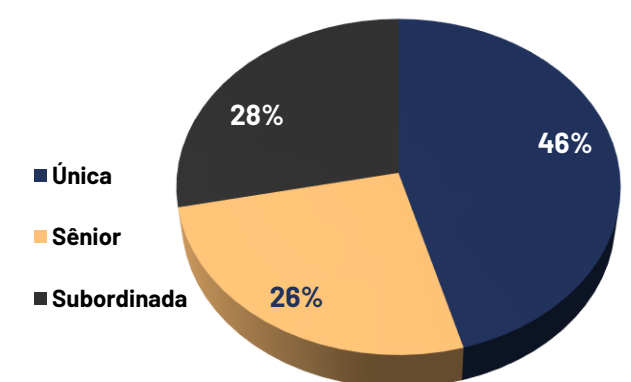
Por localização



Por indexador



Por classe



Operações



CRI EMA (Barra Loft), Barra dos Coqueiros - SE



Segmento	Incorporação Horizontal
Taxa	IPCA + 12% a.a
Frequência de pagamento	Mensal
Valor da Emissão	Até R\$ 59.000.000,00
Código ISIN	BRIMWLCRIC65 / BRIMWLCRIC73

Garantias

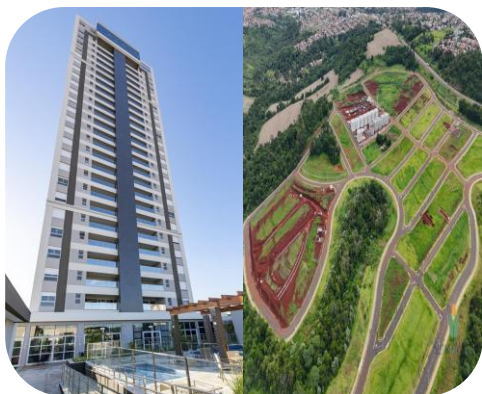
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Hipoteca Cedular	50,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
	64,10% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	90,75% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Projeto de Barra Loft foi desenvolvido pela EMA Incorporações como resposta ao alto crescimento observado na cidade de Barra dos Coqueiros, Região Metropolitana de Aracaju. O empreendimento fica a 30 minutos do centro de Aracaju, através da ponte João Alves, entre Aracaju e o Terminal Marítimo Inácio Barbosa. A economia da cidade é amparada pelas atividades do terminal, operação da Petrobras no estado de Sergipe e da UTE Porto de Sergipe I. O projeto de incorporação horizontal oferece Lofts residenciais em condomínio fechado, com acesso direto à praia por dentro do condomínio.

Operações

Vectra CRI Vectra, Londrina - PR



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12% a.a e IPCA + 10% a.a.
Frequência de pagamento	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 60.000.000,00
Código ISIN	BRIMWLCRICC5 / BRIMWLCRID3

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	26,70% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
	67,81% 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.

Operações



CRI QSJRN, Manaus - AM



Segmento	Loteamento
Taxa	CDI + 12,5% a.a
Frequência de pagamento	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 121.580.000,00*
Código ISIN	BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	97,29% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	37,74% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
	89,60% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	69,59% das vendas concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

*A emissão total é de R\$153MM em duas séries sub e sênior com vasos comunicantes totalizando o máximo investível de R\$121,5MM.

Sobre o Projeto

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

Operações



CRI Mirante, São José – SC



Segmento	Incorporação Vertical
Taxa	IPCA + 13% a.a.
Frequência de pagamento	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 75.867.000,00
Código ISIN	BRAPCSCRIF72

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	59,65% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	77,74% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	70,88% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	57,28% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Projeto de Mirante Residence é uma incorporação vertical desenvolvida em São José, na região metropolitana de Florianópolis (SC), com vista para o mar de Praia Comprida. O empreendimento é composto por apartamentos de 1, 2 e 3 quartos com ambientes integrados e áreas comuns que totalizam 1100 m² de área de lazer. O CRI foi estruturado para financiar a obra, com estrutura que busca assegurar uma razão de garantia e desembolsos alinhados à evolução das vendas, com objetivo de mitigar o risco da operação.

Operações

VANVERA CRI Vanvera, Ariquemes – RO



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	58,44% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	13,63% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100,00% das obras concluídas
	91,15% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

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

Operações



CRI Poehma, Gramado - RS



Segmento	Multipropriedade
Taxa	IPCA + 17% a.a
Frequência de pagamento	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 38.985.000,00
Código ISIN	BRHBSCCRIA01

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	97,08% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	18,45% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	66,41% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Empreendimento representa o primeiro investimento do Fundo no Estado do Rio Grande do Sul e está localizado em Gramado, em frente ao Lago Negro. Além disso, o empreendimento contempla itens de infraestrutura e lazer conforme descrito pelo desenvolvedor. O CRI foi estruturado para financiar o restante das obras, e os desembolsos foram trancheados conforme a necessidade de caixa para evolução da construção, sem sobrecarregar a dívida.

Operações



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



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,0% a.a
Frequência de pagamento	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 31.956.000,00
Código ISIN	BRCASCCRI4Z7

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	88,26% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	8,21% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	96,49% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O CRI contempla operações performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 95%. Os recebíveis estão divididos em cinco projetos distintos, com histórico de inadimplência acumulada em níveis reduzidos. Os empreendimentos estão localizados em São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina. Essas regiões estão a menos de uma hora da cidade de Joinville, que possui relevante polo industrial, com empresas como Tigre e Tupy.

Operações

FIDC Residence Club



Segmento	Multipropriedade
Taxa	CDI + 10% a.a
Frequência de pagamento	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 240.000.000,00
Valor em carteira	R\$ 53.098.347,26

Garantias

Cessão Fiduciária de Recebíveis

Alienação Fiduciária de Quotas

50% de subordinação (razão de crédito 2 para 1)

Sobre o Projeto

O Projeto Residence Club é uma Multipropriedade. O FIDC, estruturado pelo Itaú Unibanco, consiste em financiar as obras de empreendimentos do setor de hotelaria, sendo um deles localizado em Fortaleza (Ceará) e outro em Ilha do Sol (Paraná). Os empreendimentos deste FIDC apresentam características específicas, com estrutura que busca equilibrar o risco inerente do setor e a sustentabilidade financeira das operações, contribuindo para a diversificação e equilíbrio do portfólio do fundo.

Operações - True Sale

As operações de True Sale compõem parte relevante da carteira do LIFE11, representando mais de 30% do patrimônio do fundo. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis imobiliários. Com o controle da carteira, o processo proprietário de gestão é aplicado para recuperar inadimplentes e renegociar contratos, com o objetivo de buscar retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. A presença desse tipo de ativo na carteira também contribui para amortização da variação dos indexadores incidentes sobre os CRIs investidos pelo fundo. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de reduzir gradualmente a exposição do fundo a esse tipo de operação, mantendo atenção a oportunidades com fundamentos consistentes nas regiões de atuação.

SPE Maragogi

(Green Portugal ; Green Maria ; Parque das Flores ; Santa Helena)

<i>Green Portugal</i>	100,0% das obras concluídas / 99,2% das vendas concluídas
<i>Green Maria</i>	100,0% das obras concluídas / 95,8% das vendas concluídas
<i>Parque das Flores</i>	50,0% das obras concluídas / -% das vendas concluídas
<i>Santa Helena</i>	46,6% das obras concluídas / 91,9% das vendas concluídas

Segmento	Loteamento
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.
Frequência de pagamento	Mensal
Valor em carteira	R\$ 46.502.999,83

Sobre o Projeto

A SPE Maragogi reúne quatro projetos: Green Portugal e Green Maria, ambos situados em Fazenda Rio Grande (PR), além do Parque das Flores, em Apucarana (PR), e do Santa Helena, em Formosa (GO).

Operações - True Sale

As operações de True Sale compõem parte relevante da carteira do LIFE11, representando mais de 30% do patrimônio do fundo. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis imobiliários. Com o controle da carteira, o processo proprietário de gestão é aplicado para recuperar inadimplentes e renegociar contratos, com o objetivo de buscar retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. A presença desse tipo de ativo na carteira também contribui para amortização da variação dos indexadores incidentes sobre os CRIs investidos pelo fundo. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de reduzir gradualmente a exposição do fundo a esse tipo de operação, mantendo atenção a oportunidades com fundamentos consistentes nas regiões de atuação.

SPE Green Portugal II

(Green Portugal II ; Dona Francisca)

Green Portugal II

100,0% das obras concluídas / **99,4%** das vendas concluídas

Dona Francisca

100,0% das obras concluídas / **56,8%** das vendas concluídas

Segmento

Loteamento

Taxa

Contratos vendidos a IGP-M + 12% a.a.

Frequência de pagamento

Mensal

Valor em carteira

R\$ 34.681.999,99

Sobre o Projeto

A SPE Green Portugal II é composta por dois empreendimentos: o Green Portugal, localizado em Fazenda Rio Grande (PR), e o Dona Francisca, situado em Garuva (SC).

Operações - True Sale

As operações de True Sale compõem parte relevante da carteira do LIFE11, representando mais de 30% do patrimônio do fundo. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis imobiliários. Com o controle da carteira, o processo proprietário de gestão é aplicado para recuperar inadimplentes e renegociar contratos, com o objetivo de buscar retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. A presença desse tipo de ativo na carteira também contribui para amortização da variação dos indexadores incidentes sobre os CRIs investidos pelo fundo. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de reduzir gradualmente a exposição do fundo a esse tipo de operação, mantendo atenção a oportunidades com fundamentos consistentes nas regiões de atuação.

SPE One II

(Green Portugal ; Green Maria ; Recanto dos Ipês; Boulevard Premium I ; Boulevard Premium II)

<i>Green Portugal</i>	100,0% das obras concluídas / 99,2% das vendas concluídas
<i>Green Maria</i>	100,0% das obras concluídas / 95,8% das vendas concluídas
<i>Recanto dos Ipês</i>	90,0% das obras concluídas / 13,4% das vendas concluídas
<i>Boulevard Premium I</i>	90,0% das obras concluídas / -% das vendas concluídas
<i>Boulevard Premium II</i>	90,0% das obras concluídas / -% das vendas concluídas

Segmento	Loteamento
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.
Frequência de pagamento	Mensal
Valor em carteira	R\$ 43.965.999,80

Sobre o Projeto

A SPE One II reúne cinco projetos: Green Portugal e Green Maria, ambos localizados em Fazenda Rio Grande (PR); Boulevard Premium I e II, também em Fazenda Rio Grande (PR); e Recanto dos Ipês, situado em Medianeira (PR).

Operações - True Sale

As operações de True Sale compõem parte relevante da carteira do LIFE11, representando mais de 30% do patrimônio do fundo. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis imobiliários. Com o controle da carteira, o processo proprietário de gestão é aplicado para recuperar inadimplentes e renegociar contratos, com o objetivo de buscar retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. A presença desse tipo de ativo na carteira também contribui para amortização da variação dos indexadores incidentes sobre os CRIs investidos pelo fundo. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de reduzir gradualmente a exposição do fundo a esse tipo de operação, mantendo atenção a oportunidades com fundamentos consistentes nas regiões de atuação.

SPE Marmet

(Marmet)

Marmet

91,8% das obras concluídas / **82,2%** das vendas concluídas

Segmento

Loteamento

Frequência de pagamento

Mensal

Valor em carteira

R\$ 61.870.000,00

Sobre o Projeto

O Residencial Marmet está situado próximo ao novo Fórum de Água Boa no estado do Mato Grosso. O loteamento oferece uma estrutura completa, incluindo pavimentação asfáltica, meio-fio, sistema de abastecimento de água, rede elétrica, iluminação nas vias, drenagem de águas pluviais e rede de esgoto

Glossário

B3: Sigla para Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a principal bolsa de valores 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.

CPI: Consumer Price Index, indicador de inflação da economia americana.

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.

Home Equity: operações de financiamento lastreadas em ativos imobiliários com o intuito de firmar uma parceria com o desenvolvedor.

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3, que mede o desempenho médio das cotações dos FIIs listados.

IGP-M: Índice Geral de Preços – Mercado, taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.

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

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.

Taxa Selic: Taxa básica de juros da economia brasileira, definida pelo Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central e usada como instrumento para controlar a inflação.

True Sale: Compra de carteiras de recebíveis imobiliários.

VGv: Valor Geral de Vendas.

Life Capital

Partners 



ri@lifecapitalpartners.com.br



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



Gestão de Recursos

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 investimentos. 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 04/03/22 e não tem prazo definido de duração. 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.