

LIFE11

Life Capital
Partners 

RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Junho 2026

Highlights



15,84% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,39% a.a. em Junho**.



126,11% do CDI (líquido) em Junho

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 107,19% do CDI bruto, ou equivalente a 126,11% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 397 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de Junho, o patrimônio do fundo totalizou R\$ 397.171.240,99



R\$ 953 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$ 953 mil.



20.633 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo encerrou o mês de Junho com mais de 20,6 mil cotistas.

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 9,99

COTA MERCADO: R\$ 7,08

RENDIMENTO: R\$ 0,12 /cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,20% a.m.
(ou 15,39% a.a)

DIVIDEND YIELD (12M): 15,84% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 93,10% (168,69% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 953 mil/dia

DURATION MÉDIA: 5.62

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\$ 397.171.240,99

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(últimos 12 meses): R\$ 383.993.135,76

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 39.761.584

QTDE DE INVESTIDORES: 20.633

**CONSIDERANDO OFERTAS*

Carta do Gestor

Em **junho**, o LIFE11 apresentou **dividend yield** mensal de **1,20%**, encerrando o período com retorno acumulado de **15,84%** nos **últimos 12 meses**. O resultado **permanece em linha** com a estratégia de distribuição de rendimentos adotada pela gestão, refletindo o desempenho do portfólio e a manutenção do patamar de **R\$0,12** por cota distribuído ao longo do último ano.

No **cenário doméstico**, destaca-se que, na reunião de junho, o Copom reduziu **a taxa básica de juros** para **14,25% a.a.**, dando continuidade ao ciclo de flexibilização iniciado no primeiro trimestre. A decisão foi acompanhada de comunicado mais cauteloso, reforçando que a condução da política monetária segue atenta à evolução do cenário inflacionário. Observamos que os participantes de mercado já não acreditam que o alívio do ciclo monetário deva se prolongar por muito tempo, refletindo o cenário fiscal desafiador.

O **IPCA** registrou variação de **0,16%** em junho, recuando 0,42 ponto percentual frente aos 0,58% observados em maio. Em **12 meses**, o indicador acumula variação de **4,64%**, permanecendo acima do teto da meta de inflação. O cenário segue exigindo cautela por parte da autoridade monetária, o que reforça a manutenção de uma postura gradual na condução do ciclo de cortes de juros. Vale ressaltar que as últimas estimativas de mercado apontam 5,12% para o ano de 2026.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX** encerrou junho aos **3.830,59 pontos**, com **variação negativa** de **1,21%** no mês. O movimento refletiu principalmente a abertura da curva de juros longos observada no período, em um ambiente de maior volatilidade na renda fixa.

Para o segundo semestre de 2026, a gestão pretende manter o **guidance** de distribuição na faixa de **R\$ 0,11 a R\$ 0,12** por cota ao mês. Acreditamos que o histórico no cumprimento do guidance publicado reforça a postura da gestão em relação a projeção, ainda que o cenário macroeconômico atual justifique uma postura mais conservadora. A cada início de semestre, revisamos as expectativas macroeconômicas e as premissas individuais das operações do portfólio, com o objetivo de projetar os rendimentos médios e normalizar a distribuição, conferindo maior **estabilidade** aos cotistas.

Nesse contexto, o LIFE11 segue priorizando uma gestão ativa e disciplinada do portfólio, com acompanhamento contínuo dos ativos investidos e foco na preservação de valor no longo prazo.

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

No mês de junho, o empreendimento Quintas São José do Rio Negro registrou um distrato. O contrato distratado referia-se a um lote adquirido há mais de dois anos, ao valor aproximado de R\$ 800/m², enquanto as vendas mais recentes têm sido realizadas em patamar próximo de R\$ 1.300/m². A diferença de preço entre o contrato distratado e as vendas recentes resulta em incremento no VGV do empreendimento e no reforço das garantias do CRI.

No período, nove lotes integrantes do patrimônio pessoal do desenvolvedor foram incorporados ao pacote de garantias do CRI, gerando um incremento no VGV total de R\$ 32 milhões.

Na frente construtiva, o empreendimento segue em fase avançada de finalização, com frentes de acabamento em execução nas áreas comuns. No período, avançaram os serviços do Clube Social e do Clube Esporte, a Capela recebeu os ajustes finais e teve início a sinalização viária da segunda etapa. Para o próximo período, estão previstos a continuidade dos acabamentos dos clubes e o avanço da sinalização viária.

CRI Vectra

O empreendimento não registrou vendas no mês de junho. A operação mantém indicadores positivos, com RGSD em 200% e o índice de fluxo mensal superior a 130%.

CRI Abecker II

No mês de junho, três contratos anteriormente classificados como inelegíveis retornaram à condição de elegibilidade. O fluxo de recebimento do período permaneceu superior à parcela mensal devida pela operação.

CRI Vanvera

Em junho, foram registradas oito novas vendas e 37 distratos na carteira. A campanha de repactuação segue em andamento, com as saídas voltadas para os contratos inadimplentes. Ainda que o volume de distratos permaneça elevado, a razão de garantia da operação manteve-se superior a 200% e a parcela adimplente da carteira apresentou crescimento em relação ao mês anterior.

As obras do empreendimento encontram-se concluídas e a carteira permanece performada, com 94,3% dos 2.911 lotes já comercializados, incluindo unidades quitadas, e 166 unidades em estoque disponíveis para recomercialização.

A exposição da carteira considera as unidades vendidas sobre a soma de unidades líquidas e estoque, base que exclui as unidades integralmente quitadas por não gerarem recebíveis remanescentes. O percentual de comercialização informado acima considera o total de lotes do empreendimento, incluindo as unidades já quitadas.

Atualizações da Carteira

CRI Barra Loft (EMA)

A obra mantém múltiplas frentes simultâneas em execução nas quadras 10 a 13, dando sequência às adequações civis e aos acabamentos das etapas anteriores. No período, avançaram as instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas dos lofts, a instalação dos corrimãos das escadas, a execução de revestimento cerâmico e piso, a concretagem de placas e os serviços de gesso e forro, além da execução de muros e do padrão de entrada. As adequações dos módulos progrediram com maior intensidade em parte das quadras, mantendo padrões adequados de organização do canteiro.

Para o próximo período, estão previstos a continuidade das adequações civis, o avanço dos revestimentos e acabamentos e o prosseguimento das instalações elétricas e hidráulicas.

CRI Poehma

Em junho, a operação registrou 10 novos contratos de venda e 6 distratos, resultando em vendas líquidas de 4 contratos no período.

CRI Mirante

No mês de junho, o empreendimento Mirante Residence registrou um distrato. O contrato distratado referia-se a uma unidade adquirida há mais de três anos, a valor por metro quadrado aproximadamente 20% inferior ao das seis últimas vendas realizadas. O reenquadramento a preço superior eleva o VGV do empreendimento e reforça as garantias do CRI.

A obra segue em fase avançada de acabamentos, com múltiplas frentes simultâneas distribuídas pelos pavimentos. No período, avançaram o assentamento de piso em porcelanato e a pintura em diversos pavimentos, os forros, as esquadrias de alumínio e a textura de fachada, além dos testes de estanqueidade das instalações. O ritmo de algumas frentes ficou aquém do previsto, e o cronograma encontra-se em readequação para as etapas remanescentes.

Para o próximo período, estão previstas a conclusão das esquadrias, dos mármores e granitos e da impermeabilização, ao lado da sequência dos acabamentos internos e do revestimento de fachada.

Atualizações da Carteira

FIDC Residence Club

No mês de junho, as visitas e as vendas concentraram-se no empreendimento de Ilha do Sol, que registrou 20 visitas e 16 vendas. No período, as frentes concentraram-se em serviços de acabamento de maior valor agregado. Para os próximos períodos, estão previstos o início da pintura interna, a continuidade das revisões de instalações e o prosseguimento dos hidrantes na implantação.

Desde junho, o ativo encontra-se em período de reestruturação. Em razão das tratativas em curso, a gestão não divulga informações adicionais neste momento, de forma a preservar o andamento das negociações e o melhor interesse dos cotistas. A gestão permanece acompanhando a evolução da operação e manterá o mercado informado sobre eventuais desdobramentos relevantes.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi (*Green Maria, Green Portugal, Santa Helena, Parque das Flores*): No mês de junho, as unidades do empreendimento Green Portugal registraram duas vendas e dois distratos. As vendas foram realizadas ao preço médio de R\$ 920,00/m², com crescimento de 8% em relação ao preço da venda anterior, de R\$ 850,00/m². No escopo do empreendimento Green Maria, não houve movimentações no período.

O empreendimento Santa Helena registrou 8 distratos no mês, sem novas vendas, o que representou redução de 4,6% no percentual comercializado. Os distratos decorreram da inadimplência dos contratos. As unidades distratadas retornam ao estoque, abrindo espaço para comercialização a preço de m² mais valorizado.

Green Portugal II (*Green Portugal, Dona Francisca*): No mês de junho, o empreendimento Green Portugal II registrou quatro vendas e dois distratos. As vendas foram realizadas ao preço médio de R\$ 999,20/m², com crescimento de 17% em relação ao preço da venda anterior, de R\$ 850,00/m². O empreendimento Dona Francisca registrou uma venda, realizada ao preço de R\$ 594,00/m².

One II (*Green Maria, Green Portugal, Recanto dos Ipês, Boulevard Premium I, Boulevard Premium II*): O empreendimento Green Portugal não apresentou movimentações na carteira da SPE. O empreendimento Green Maria registrou um distrato no período. O empreendimento Recanto dos Ipês registrou duas vendas no mês de junho, realizadas ao preço médio de R\$ 670,00/m².

Marmet: Em relação ao mês anterior, o empreendimento registrou 18 novas vendas e 22 distratos. Considerando a evolução recente do valor do metro quadrado, as movimentações promovem a reciclagem da carteira a preços superiores aos dos contratos originais.

A obra segue em estágio avançado. No mês de junho, foram executadas as sarjetas e o meio-fio do empreendimento. Para os próximos meses, estão previstas a execução da rede elétrica e a instalação do reservatório de água.

Primori: Com a conclusão das obras e a emissão do Termo de Verificação de Obra (TVO), foi realizada a aquisição da SPE, em linha com a estratégia definida para operações dessa natureza. A aquisição abrangeu exclusivamente os lotes já comercializados, cuja carteira apresenta nível de inadimplência compatível com as premissas da operação.

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 2002 e 2023¹, 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://blogdoibre.fgv.br/posts/evolucao-do-pib-capita-das-regioes-brasileiras-de-2002-2023>

² <https://www.camara.leg.br/noticias/1164400-pesquisa-aponta-que-o-deficit-habitacional-brasileiro-esta-em-59-milhoes-de-unidades/>

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, 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

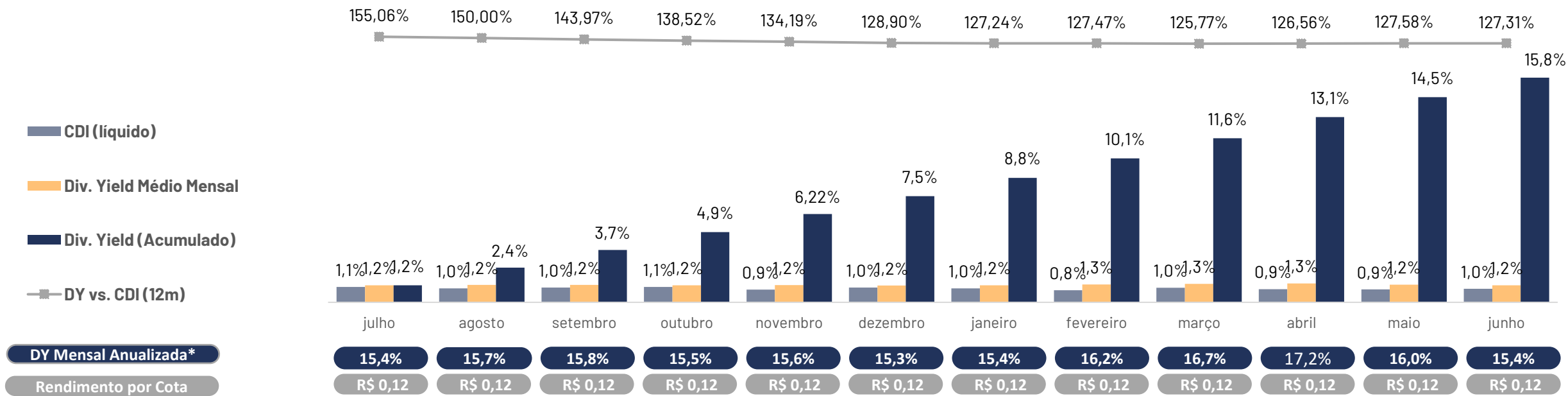
A escassez de crédito tende a elevar o prêmio das operações, o que, combinado à **rede de relacionamentos da gestora, possibilita o acesso a oportunidades com diferentes perfis de risco e retorno**. O processo de aprovação de operações no fundo segue critérios definidos, incluindo a avaliação das garantias 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

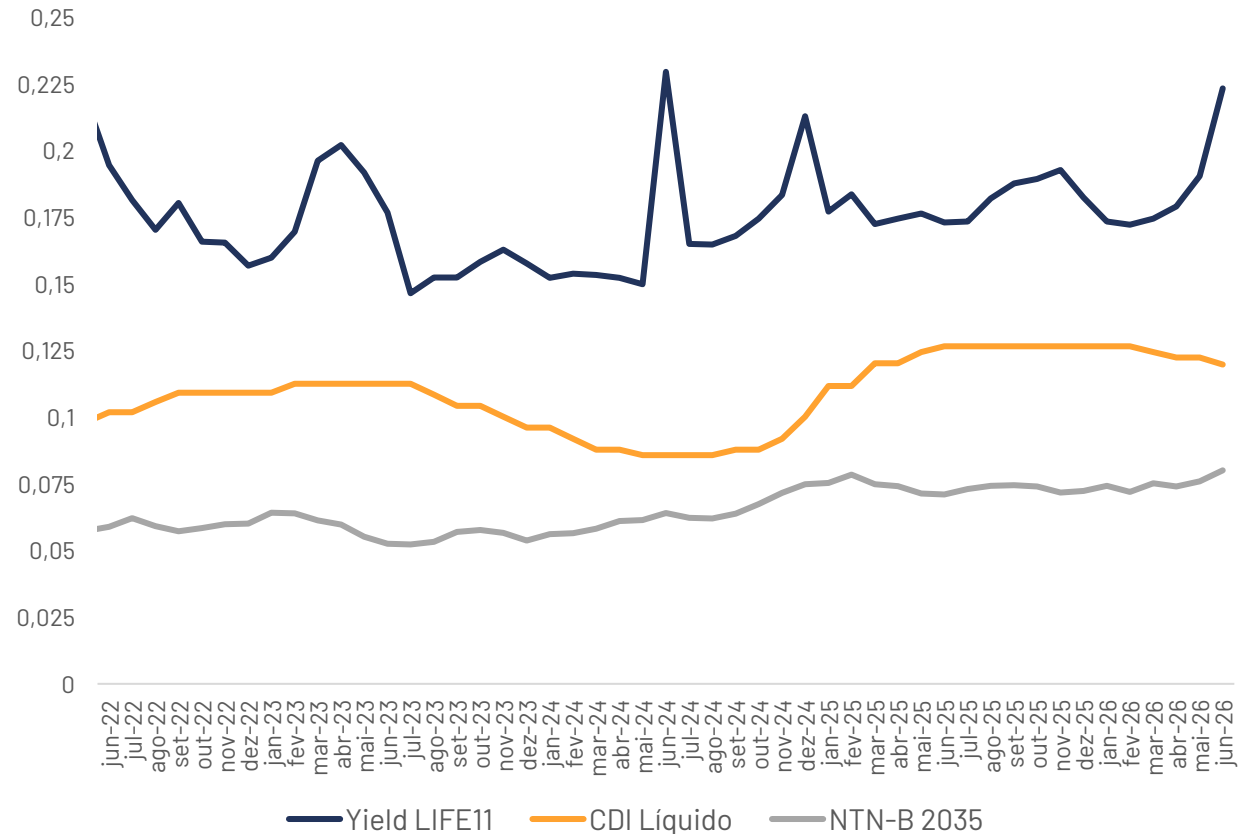
O fundo distribuiu, no mês de **junho**, rendimentos no total de **1,20%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **93,71%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas 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

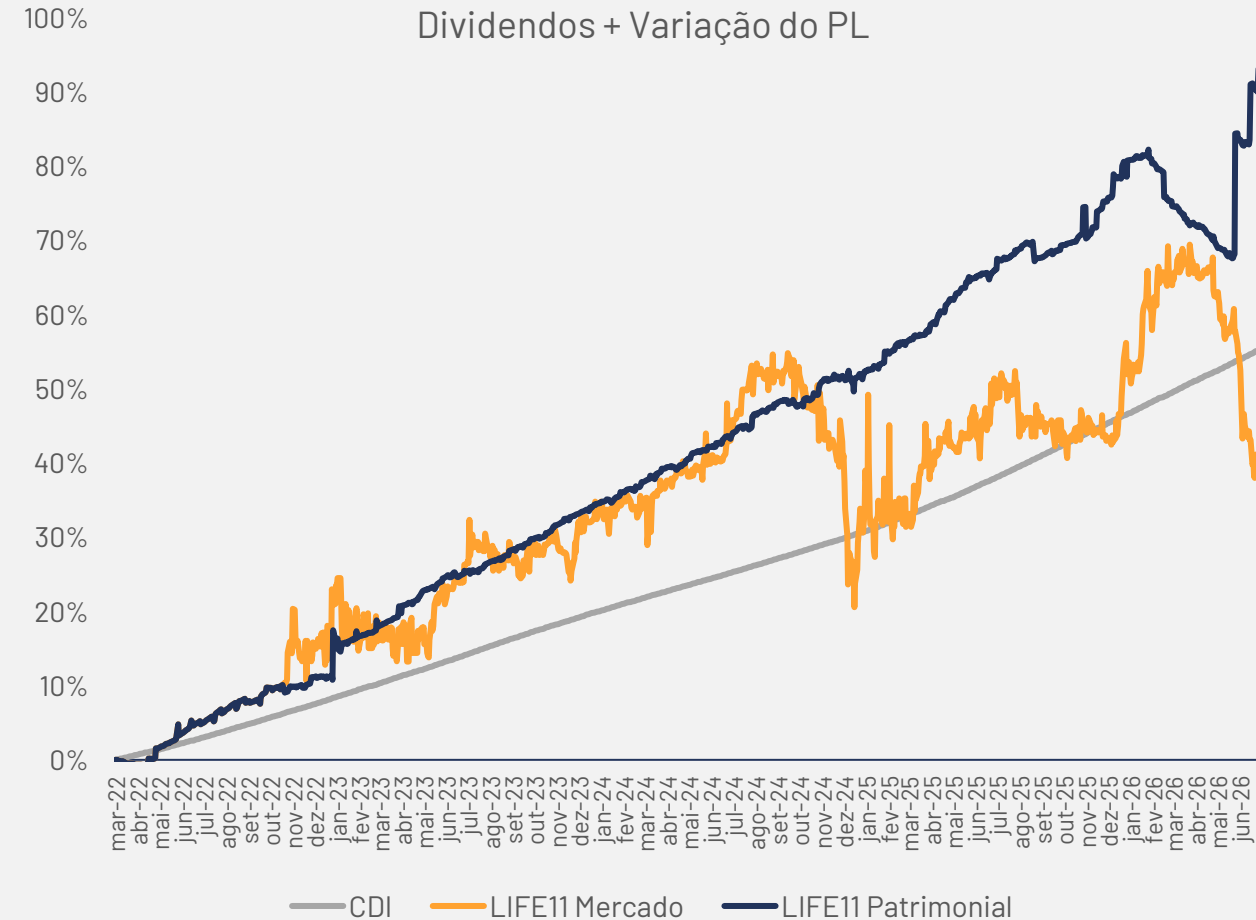
Desempenho Yield x NTN-B 2035



*Considerando Yield Mercado

Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início:

Cota Patrimonial vs CDI

168,69%

Cota Mercado vs CDI

74,54%

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

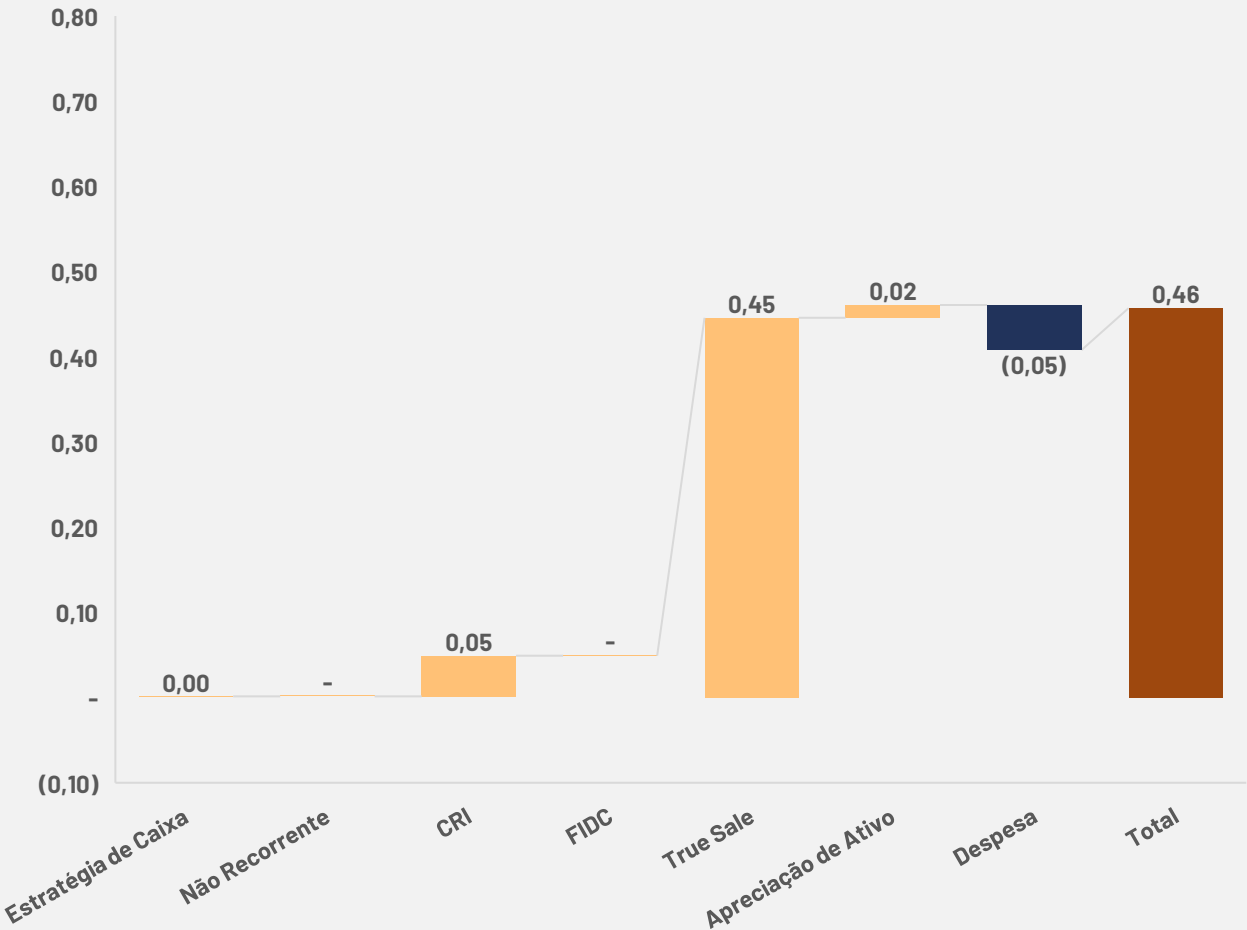
DRE Gerencial

DRE Gerencial	Abr26	Mai26	Jun26	Desde o Início
Total de Receitas	2.726.461,97	2.672.419,56	19.686.027,56	192.512.275,88
Operações de True Sales	852.000,00	805.000,00	17.730.000,00	69.814.163,40
Dividendos	852.000,00	805.000,00	17.730.000,00	69.814.163,40
CRI	1.748.271,52	1.801.278,65	1.898.795,30	89.236.075,07
Juros Pagos	1.597.537,91	1.643.768,68	1.779.297,00	73.275.055,87
Correção Monetária¹	150.733,61	157.509,97	119.498,30	15.961.019,21
Home Equity	-	-	-	3.507.542,35
Juros	-	-	-	3.507.542,35
Outros	-	-	-	19.058.987,46
Caixa²	126.190,45	66.140,91	57.232,26	10.895.507,59
Total de Despesas	(467.849,38)	(462.364,77)	(2.111.629,92)	(25.463.311,00)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(424.161,45)	(379.415,45)	(360.733,19)	(13.191.752,26)
Taxa de Performance	-	-	(1.707.583,68)	(8.701.884,73)
Outras Despesas	(43.687,93)	(82.949,32)	(43.313,05)	(3.569.674,01)
Custo de Emissão	-	-	-	(4.110.552,37)
Apreciação de Ativo	(7.561.707,29)	28.294.700,05	599.617,63	13.929.127,44
Resultado*³	(5.303.094,70)	30.504.754,84	18.174.015,27	180.978.092,32
Distribuições LIFE11	4.771.390,08	4.771.390,08	4.771.390,08	167.048.964,88
Reserva de Lucros	(26.071.901,34)	(338.536,58)	13.064.088,61	-
Informações Adicionais	Abr26	Mai26	Jun-26	Média
Distribuição por cota (LIFE11)	0,120	0,120	0,120	0,128
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	9,005	9,652	9,989	n.a
Patrimônio Líquido	358.035.251,05	383.768.615,88	397.171.240,99	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 FIIs investidos pelo fundo
³O "Resultado" apresentado é uma combinação do resultado caixa e a "Apreciação de Ativo".

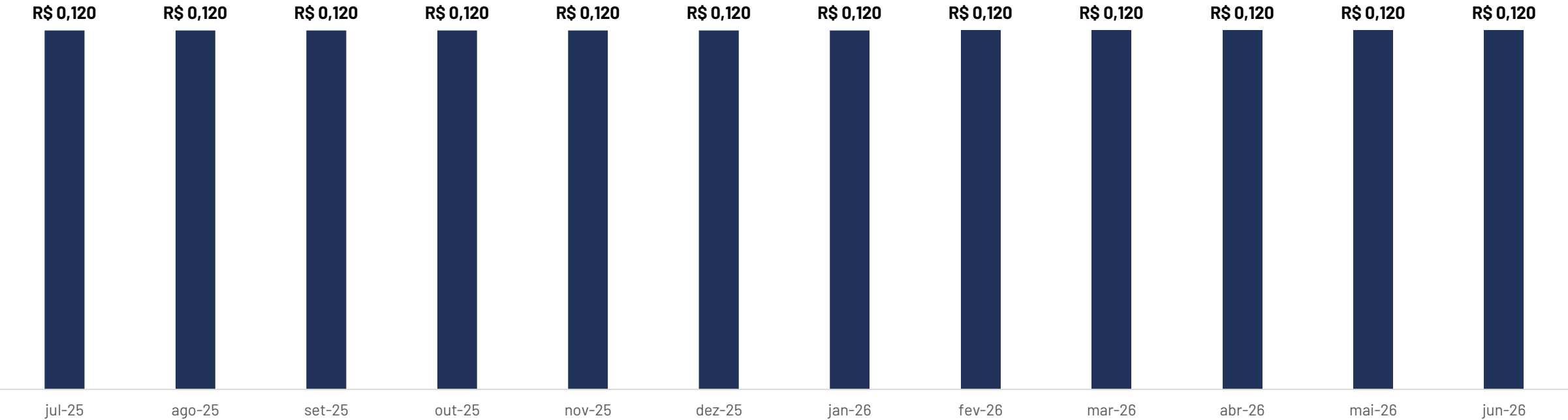
Composição do Resultado por Cota



	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26
Dividendo	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Resultado	0,02	-0,32	-0,16	-0,13	0,77	0,46

Histórico de distribuição de rendimento

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, mantivemos 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, nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob 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

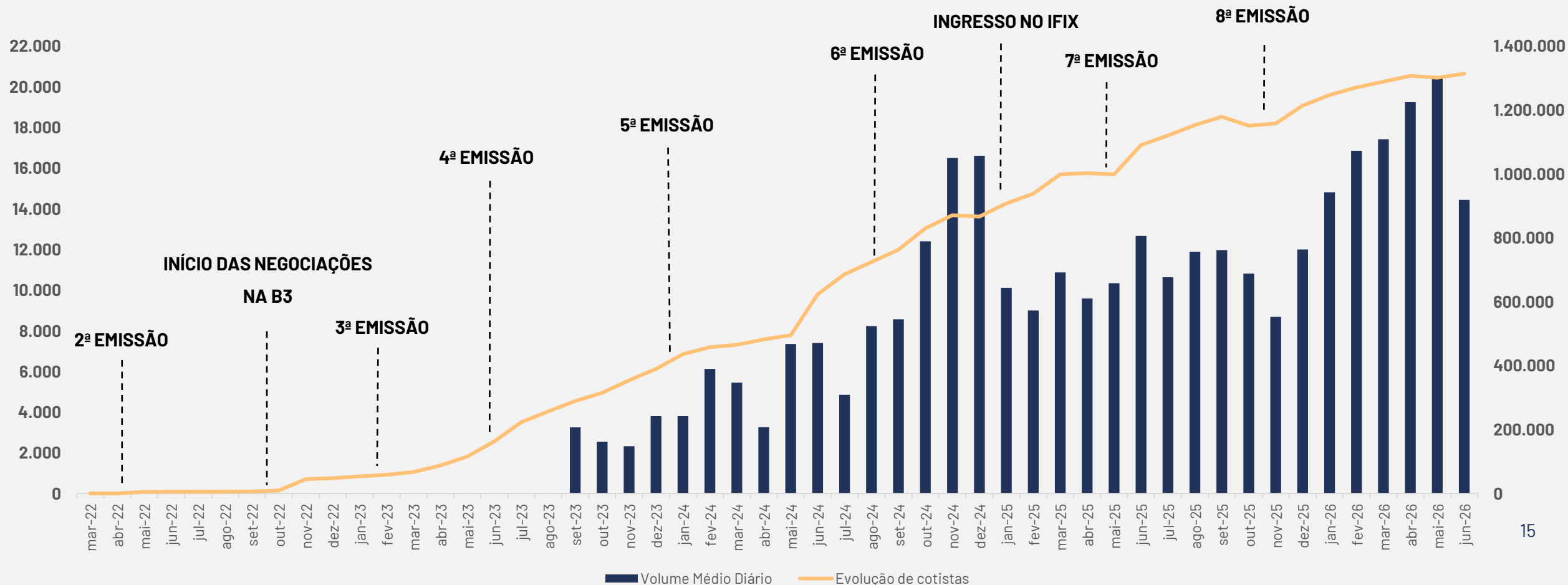
A tabela de sensibilidade tem como objetivo ilustrar o impacto da variação do preço da cota no mercado secundário sobre a rentabilidade do fundo. A metodologia utiliza como base premissas e hipóteses apresentadas nesse relatório, em cenário meramente ilustrativo e hipotético. Ela pode ser utilizada para 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 (30/06)	Taxa equivalente em IPCA+ ¹
Preço de Mercado da Cota	Retorno Projetado (IPCA+)
6,92	17,46%
6,96	17,32%
7,00	17,19%
7,04	17,05%
7,08	16,92%
7,12	16,79%
7,16	16,66%
7,20	16,53%
7,24	16,41%

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

Número de Cotistas

20.633

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%	6,4%	90,8%	308,4%	32,4%	2,68	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	10,0%	1,8%	71,1%	33,4%	299,0%	2,94	Mai-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	8,4%	64,9%	65,4%	152,8%	4,61	Ago-30
MIRANTE	CRI	OPEA	Única	Inflação	13,0%	9,2%	56,2%	93,0%	107,6%	0,83	Set-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	Inflação	12,2%	0,9%	89,3%	32,3%	309,8%	3,23	Nov-34
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	Inflação	12,0%	0,4%	96,5%	82,0%	122,0%	4,94	Nov-39
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	Inflação	17,0%	1,2%	66,7%	73,0%	137,0%	2,03	Nov-39
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	13,5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,5%	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%	77,9%	n.a.	4,30	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,1%	99,2%	73,3%	n.a.	4,06	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%	3,7%	87,3%	101,6%	n.a.	9,03	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	12,8%	99,6%	61,5%	n.a.	4,19	n.a.
DONA FRANCISCA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,3%	59,5%	97,4%	n.a.	5,99	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	5,3%	97,9%	71,1%	n.a.	4,48	n.a.
RECANTO DOS IPÊS	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,1%	15,9%	92,6%	n.a.	5,75	n.a.
BOULEVARD PREMIUM I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
BOULEVARD PREMIUM II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
MARMET	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	19,3%	81,0%	74,2%	n.a.	10,80	n.a.
SPE Primori	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	3,7%	94,8%	38,9%	n.a.	5,04	n.a.
CAIXA						1,9%					
CDI				CDI		1,5%					
FII						0,4%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,00%	n.a.	74,34%	134,51%	5,62	n.a.

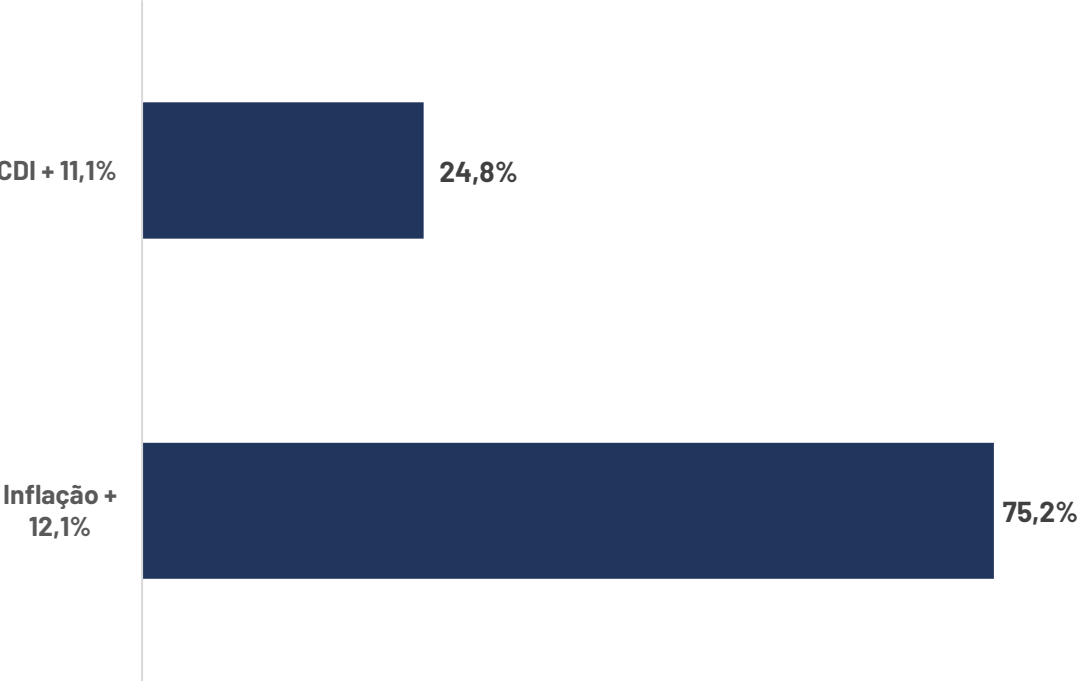
¹ Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: RGSD: 14%, LTV: 726%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 22%, LTV: 450%; (iv) MIRANTE: RGSD: 35%, LTV: 287%; (v) VANVERA: RGSD: 208%, LTV: 48%; (vi) ABECKER 2: RGSD: 119%, LTV: 84%; (vii) POEHMA: RGSD: 34%, LTV: 287%.

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.

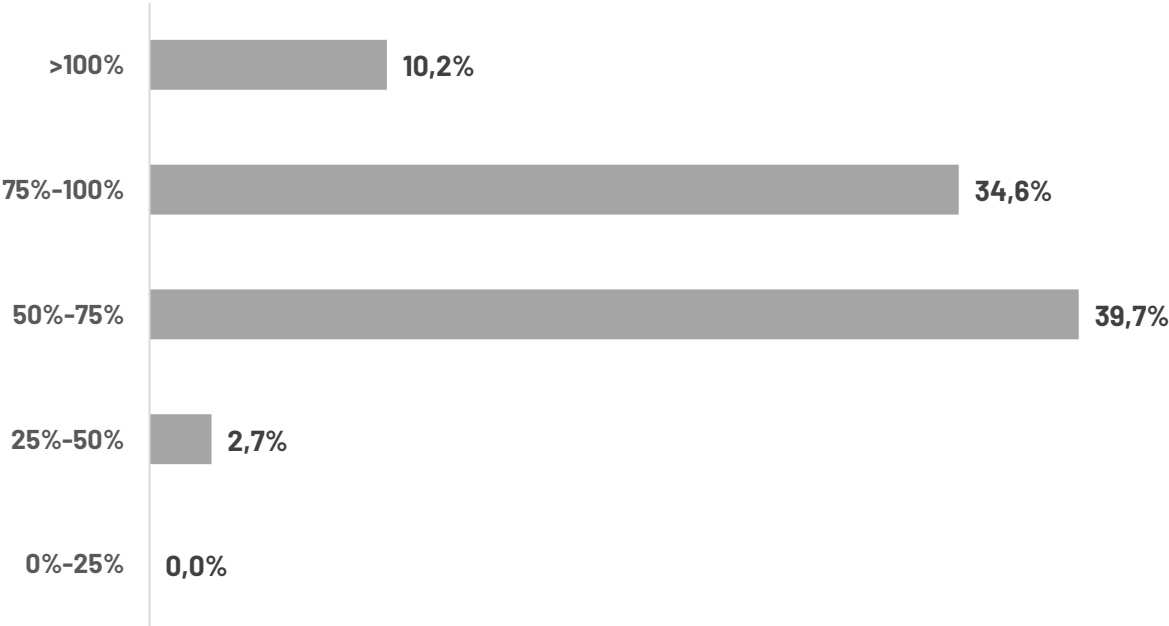
**Por razões de confidencialidade e estratégia de negociação, não serão divulgados detalhes adicionais enquanto as operações estiverem em estruturação, observadas as obrigações de divulgação aplicáveis.

Carteira

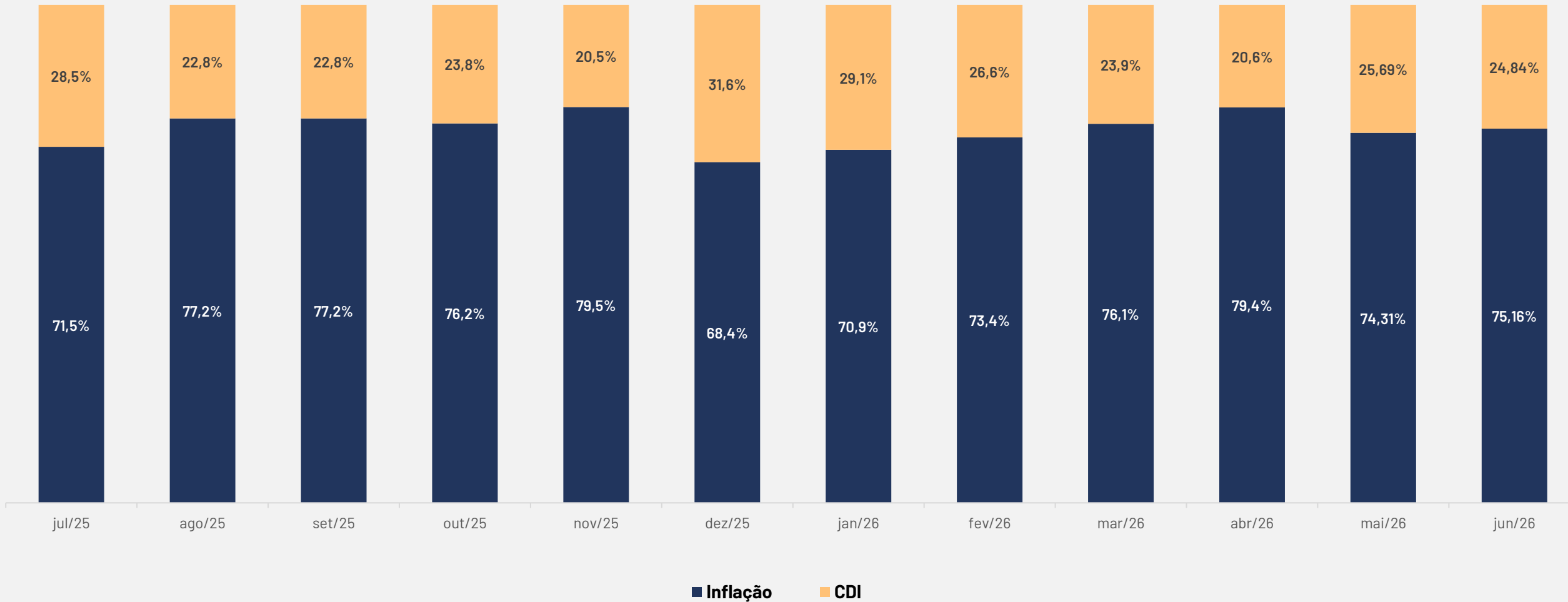
Taxa Média por Indexador – % da Carteira



Alocação por LTV – % da Carteira



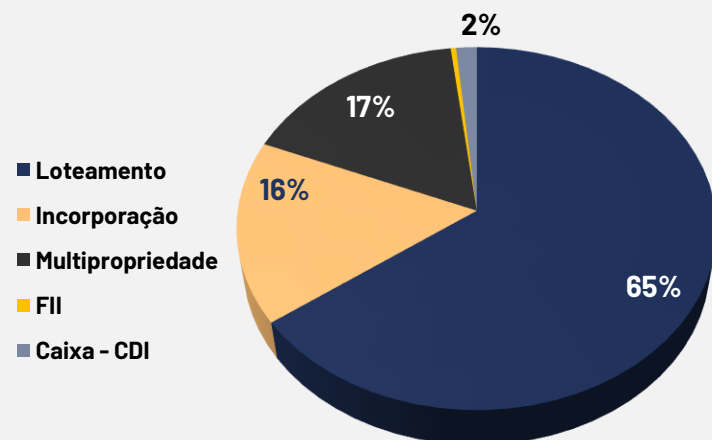
Histórico de exposição por indexador



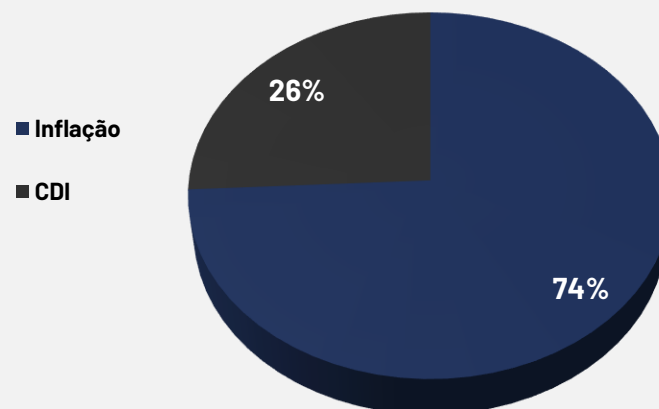
Alocação de carteiras

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.

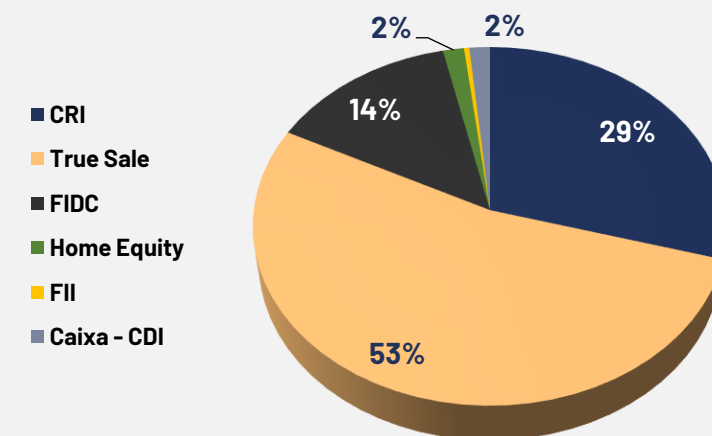
Exposição por tipo de empreendimento



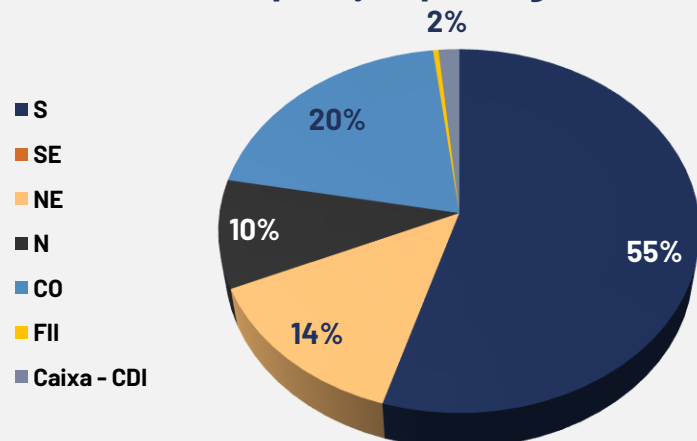
Exposição por indexador



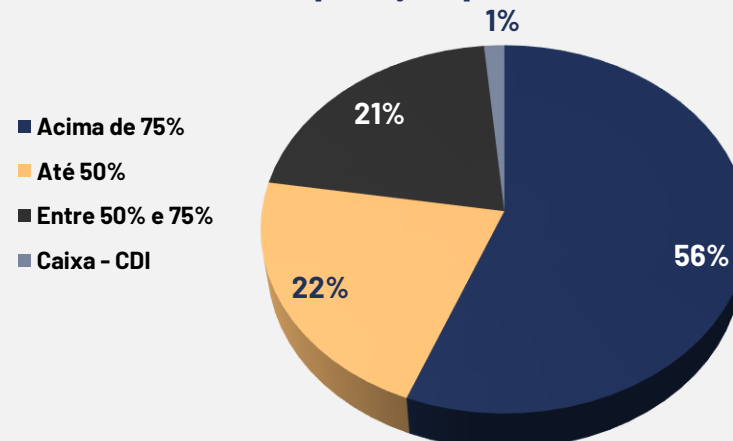
Exposição por tipo de investimento



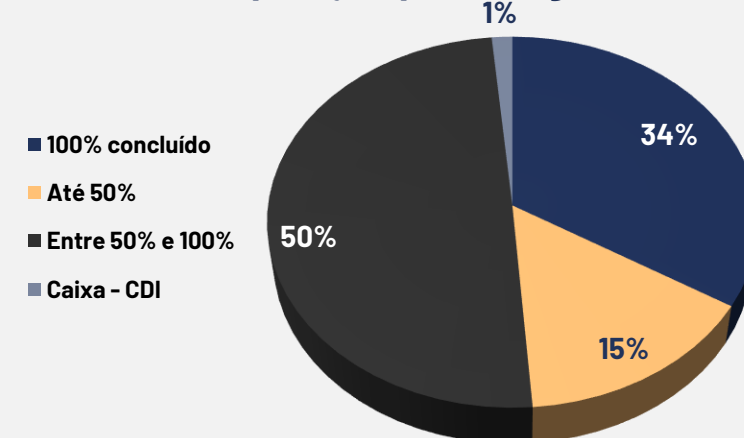
Exposição por região



Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras



Portfólio de CRIs

LTV

86,96%

Razão de Saldo Devedor

114,99%

Vendas

69,44%

Obras

80,45%

VGV Total*

R\$ 155.336.342,07

Taxa Média Real

15,20%

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

VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)

40,0%

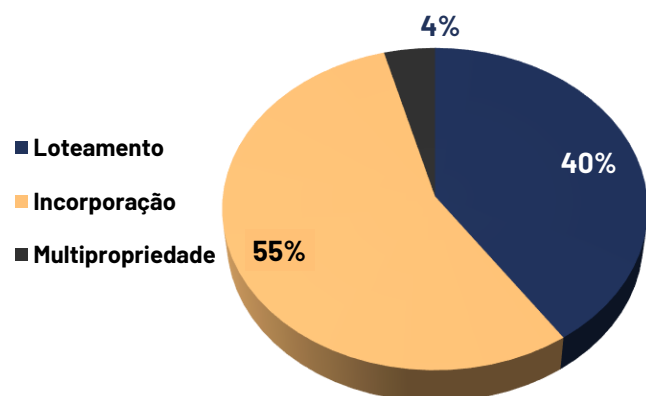
60,0%

Loteamento

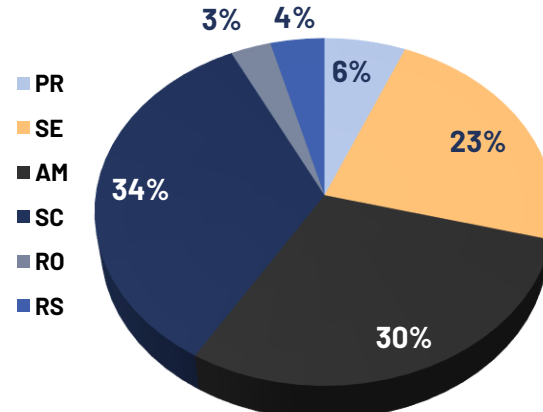
Incorporação

Distribuição da Carteira de CRIs

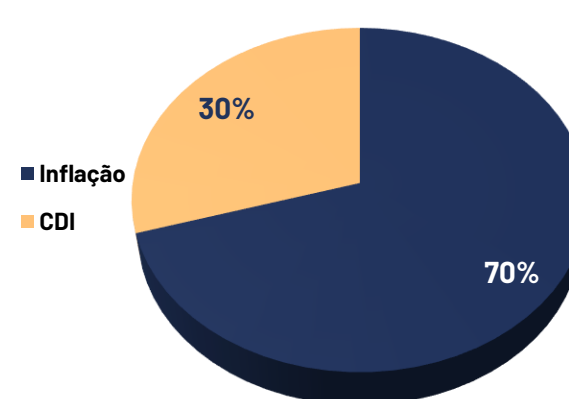
Por tipo de empreendimento



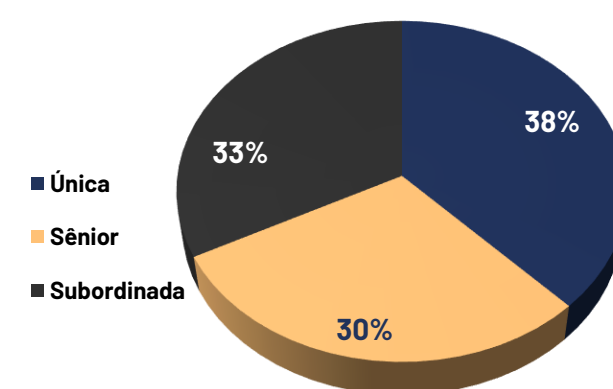
Por localização



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	R\$ 59.000.000,00
Código ISIN	BRIMWLCRIC65 / BRIMWLCRIC73

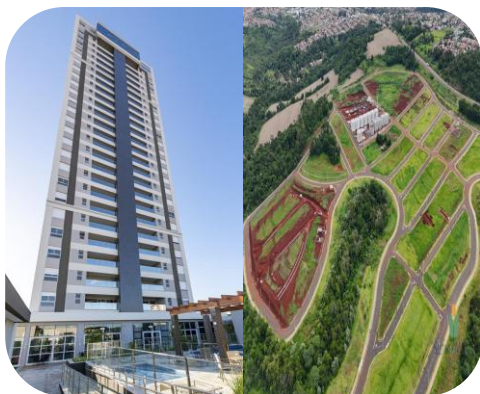
Garantias	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	50,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Hipoteca Cédular	64,10% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	90,75% das vendas concluídas

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 / BRIMWLCRICD3

Garantias	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	18,96% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100,00% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	71,11% 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	99,06% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	37,74% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
	89,80% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	64,95% 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	BRAPCSCRF72

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	61,63% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	59,65% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	74,40% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	56,19% 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	9,68% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	89,34% 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	66,69% 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	5,83% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	96,46% 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\$ 54.270.074,88

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)

Green Portugal	100,0% das obras concluídas / 99,2% das vendas concluídas	Segmento	Loteamento
Green Maria	100,0% das obras concluídas / 95,9% das vendas concluídas	Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.
Parque das Flores	50,0% das obras concluídas / -% das vendas concluídas	Frequência de pagamento	Mensal
Santa Helena	74,4% das obras concluídas / 87,28% das vendas concluídas	Valor em carteira	R\$ 48.002.999,83

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 / 99,6% das vendas concluídas	Segmento	Loteamento
Dona Francisca	100,0% das obras concluídas / 59,46% das vendas concluídas	Taxa	Contratos vendidos a IGP-M + 12% a.a.
		Frequência de pagamento	Mensal
		Valor em carteira	R\$ 52.972.604,75

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)

Green Portugal	100,0% das obras concluídas / 99,2% das vendas concluídas
Green Maria	100,0% das obras concluídas / 95,9% das vendas concluídas
Recanto dos Ipês	90,0% das obras concluídas / 15,85% das vendas concluídas
Boulevard Premium I	90,0% das obras concluídas / -% das vendas concluídas
Boulevard Premium II	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\$ 37.943.329,96

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 / 81,03% das vendas concluídas

Segmento

Loteamento

Frequência de pagamento

Mensal

Valor em carteira

R\$ 77.870.000,00

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

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 Primori

(Primori)

Primori

100% das obras concluídas / 94,79% das vendas concluídas

Segmento

Loteamento

Frequência de pagamento

Mensal

Valor em carteira

R\$ 14.858.816,00

Sobre o Projeto

A THL Incorporadora, com histórico de atuação no setor imobiliário, foi responsável pela regularização e execução do Residencial Primori, localizado no município de Guaratinguetá, no estado de São Paulo. O empreendimento é composto por 713 lotes, distribuídos em área aproximada de 350.000 m², e contempla áreas de lazer, ciclovias, áreas verdes e a implantação de uma unidade básica de saúde (UBS). O empreendimento apresenta elevado percentual de unidades comercializadas até a data-base do relatório, e a operação de compra da SPE foi estruturada com a finalidade de antecipar os recebíveis oriundos da carteira elegível do empreendimento.

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



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 04/03/2022 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.