

LIFE11

Life Capital
Partners 

RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Julho 2026

Highlights



15,81% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,08% a.a. em Julho**.



113,96% do CDI (líquido) em Julho

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 96,86% do CDI bruto, ou equivalente a 113,96% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,115 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 388 milhões

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

No fechamento de Julho, o patrimônio do fundo totalizou R\$ 388.454.787,01



R\$ 787 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$ 787 mil.



20.952 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo encerrou o mês de Julho com mais de 20,9 mil cotistas.

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 9,77

COTA MERCADO: R\$ 7,28

RENDIMENTO: R\$ 0,115 /cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,18% a.m.
(ou 15,08% a.a)

DIVIDEND YIELD (12M): 15,81% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 91,09% (160,36% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 787 mil/dia

DURATION MÉDIA: 5.33

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
E GESTÃO:** 1,38% a.a. do PL.

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 388.454.787,01

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(últimos 12 meses): R\$ 381.364.743,59

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 39.761.584

QTDE DE INVESTIDORES: 20.952

**CONSIDERANDO OFERTAS*

Carta do Gestor

Em **julho**, o LIFE11 apresentou **dividend yield** mensal de **1,18%**, encerrando o período com retorno acumulado de **15,81%** nos **últimos 12 meses**. O resultado **permanece alinhado** à estratégia de distribuição de rendimentos adotada pela gestão, com a distribuição de R\$0,115 por cota no período.

No **cenário doméstico**, destaca-se que não houve reunião do Copom ao longo de julho. Ainda assim, a ata do encontro realizado em junho, quando a **taxa básica de juros** foi reduzida para 14,25% a.a., sinalizou a continuidade do ciclo de flexibilização monetária, ainda que em ritmo gradual e condicionado à evolução do cenário inflacionário. Ao longo do mês, as expectativas de mercado seguiram apontando novos cortes nas reuniões seguintes.

O **IPCA** registrou variação de **0,07%** em julho, recuando 0,09 ponto percentual frente aos 0,16% observados em junho. Em **12 meses**, o indicador acumula variação de **4,44%** retornando ao intervalo de tolerância da meta de inflação, cujo teto é de 4,5%. A desaceleração ocorre em um contexto no qual o índice ainda se encontra acima da meta central de 3,0%, permanecendo relevante o acompanhamento da trajetória da inflação e de seus efeitos sobre a política monetária.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX** encerrou julho aos **3.818,52 pontos**, com **variação negativa** de **0,32%** no mês. O movimento ocorreu em um ambiente de maior volatilidade, no qual o índice alternou períodos de alta e de queda, à medida que o mercado ponderava o alívio da inflação corrente frente às incertezas remanescentes quanto à trajetória dos juros.

Nesse contexto, a gestão do LIFE11 mantém o acompanhamento contínuo dos ativos investidos, com foco na preservação de valor no longo prazo.

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

Ao longo do mês de julho, o empreendimento Quintas São José do Rio Negro não registrou movimentação comercial, entre vendas e distratos, mantendo a carteira de recebimentos estável.

Do ponto de vista construtivo, o empreendimento encontra-se em fase avançada de finalização, com as frentes concentradas nos equipamentos de lazer e na infraestrutura da segunda etapa. O período registrou o avanço dos serviços internos e das instalações do Clube Social, da execução do gramado do Clube Esporte e a conclusão da Capela. Além disso, houve avanço da sinalização viária e do muro da Marina.

Para o próximo período, estão previstos o revestimento cerâmico e as instalações do Clube Social, a execução da via de acesso ao Clube Esporte e a conclusão do muro da Marina.

CRI Vectra

No mês de julho, a operação registrou duas vendas e um distrato. As vendas foram realizadas ao preço médio de R\$ 625,25/m². Com relação ao distrato, trata-se de uma unidade comercializada há dois anos, a valor por metro quadrado aproximadamente 20% inferior das últimas duas vendas realizadas. A unidade distratada retorna ao estoque e poderá ser novamente comercializada, sendo que eventual impacto sobre o VGV e as garantias do CRI dependerá das condições da nova venda.

CRI Abecker II

No mês de julho, a operação não registrou movimentação comercial, mantendo aproximadamente 96% do VGV comercializado e a razão de garantia superior a 120%..

CRI Vanvera

No mês de julho, o empreendimento registrou três vendas e três distratos, resultando em variação líquida nula no número de unidades comercializadas. A operação apresenta razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) acima de 200% e aproximadamente 94% dos lotes já comercializados.

Atualizações da Carteira

CRI Barra Loft (EMA)

Ao longo do mês de julho, uma venda foi realizada, no valor/m² de R\$ 5.703,54. O preço por metro quadrado manteve-se alinhado com a média de meses anteriores.

A obra mantém múltiplas frentes simultâneas nas quadras já estruturadas, dando sequência às adequações civis e aos acabamentos. No período, avançaram o assentamento de piso e o revestimento cerâmico, o forro de gesso e a fiação, o reboco de gesso e as adequações civil e elétrica, além dos muros de divisa entre lotes, do padrão de entrada e da instalação de corrimãos das escadas. Teve início também a frente hidráulica de uma nova quadra, ampliando o número de módulos em execução. Para o próximo período, estão previstos a continuidade das adequações civis e do gesso, o avanço dos muros e das instalações hidráulicas e as revisões das unidades já concluídas.

CRI Poehma

No mês, o empreendimento registrou 13 unidades vendidas, a um valor médio de R\$ 1.598,22/m², e um total de 17 distratos, resultando em redução no percentual de vendas em relação ao mês anterior.

FIDC Residence Club

Ao longo de julho, os empreendimentos totalizaram 28 visitas e 28 vendas, que se concentraram majoritariamente no empreendimento Ilha do Sol, o qual representou 19 das 28 totalidade das visitas e vendas registradas no mês.

As frentes de trabalho permanecem distribuídas entre o edifício central, as asas de suítes e a área de implantação da ilha. No período analisado, foram realizados avanços na regularização, com foco nas rouparias e no complemento de revestimento dos corredores. Para os períodos subsequentes, estão previstos o início da pintura interna das suítes, a finalização da etapa de rouparias e o preparo das bases dos postes de iluminação da área externa.

O ativo permanece em período de reestruturação, nas mesmas condições reportadas no período anterior. A gestão segue acompanhando as tratativas e manterá o mercado informado sobre eventuais desdobramentos relevantes.

Atualizações da Carteira

CRI Mirante

No mês de julho, três novas unidades comerciais foram incorporadas ao pacote de garantias da operação. No período, foi registrado também um distrato, referente a uma unidade comercializada em 2023 ao preço aproximado de R\$ 7.200/m², enquanto o preço médio praticado em 2026 é de R\$ 12.968/m². A unidade distratada retorna ao estoque e poderá ser novamente comercializada, sendo que eventual impacto sobre o VGV e as garantias do CRI dependerá das condições da nova venda.

Do ponto de vista construtivo, o empreendimento encontra-se em fase avançada de acabamentos. No período analisado, foram realizados avanços nos seguintes itens: pisos em porcelanato; esquadrias; pintura; revestimentos internos e externos; forros; e instalações elétricas e hidráulicas, somando-se à conclusão da cobertura e à concretagem das rampas. Para o próximo período, estão previstos a conclusão da impermeabilização e a complementação de pisos, esquadrias, pintura e revestimentos.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi (*Green Maria, Green Portugal, Santa Helena, Parque das Flores*): No mês de julho, as unidades do empreendimento Green Maria registraram duas novas vendas e três distratos. As vendas foram realizadas ao preço médio de R\$ 680,00/m². No empreendimento Santa Helena, foram registradas cinco novas vendas e seis distratos no mês.

Quanto ao empreendimento Green Portugal, no período, realizou uma venda no valor de R\$850/m², valor em linha com o histórico dos meses de fevereiro a maio de 2026. Embora o saldo de vendas líquidas tenha sido negativo, as vendas do mês no valor médio de R\$ 698,34/m² situaram-se 4% acima do preço médio dos contratos distratados.

Green Portugal II (*Green Portugal, Dona Francisca*): Em julho, o empreendimento Green Portugal teve três vendas realizadas e três contratos distratados. A operação possui 99,5% das unidades comercializadas.

One II (*Green Maria, Green Portugal, Recanto dos Ipês, Boulevard Premium I, Boulevard Premium II*): Sem movimentações na carteira dos empreendimentos para o período.

Marmet: Em julho, o empreendimento registrou 8 novas vendas, no valor médio de R\$ 528,86/m² e 2 distratos, resultando em um saldo líquido de vendas positivo de 6 unidades.

A obra permanece em estágio avançado de infraestrutura, com o canteiro voltado aos serviços de fechamento. Os serviços preliminares, a terraplanagem e a rede de água seguem concluídos, e as redes de esgoto e drenagem permanecem próximas do encerramento, nas mesmas condições do mês anterior. Frentes como a rede elétrica apresentaram atraso. Para o próximo período, estão previstas a retomada da rede elétrica, o encerramento da pavimentação e da drenagem e o início da sinalização.

Primori: No mês de julho, o empreendimento não registrou movimentações na carteira. Já os indicadores de qualidade apresentaram evolução, com aumento do nível de adimplência da carteira.

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 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 aos processos de aprovação e licenciamento. O foco está nas etapas de desenvolvimento, especialmente no financiamento de obras e na antecipação de recebíveis.

ESTRUTURA DE TAXAS E GARANTIAS

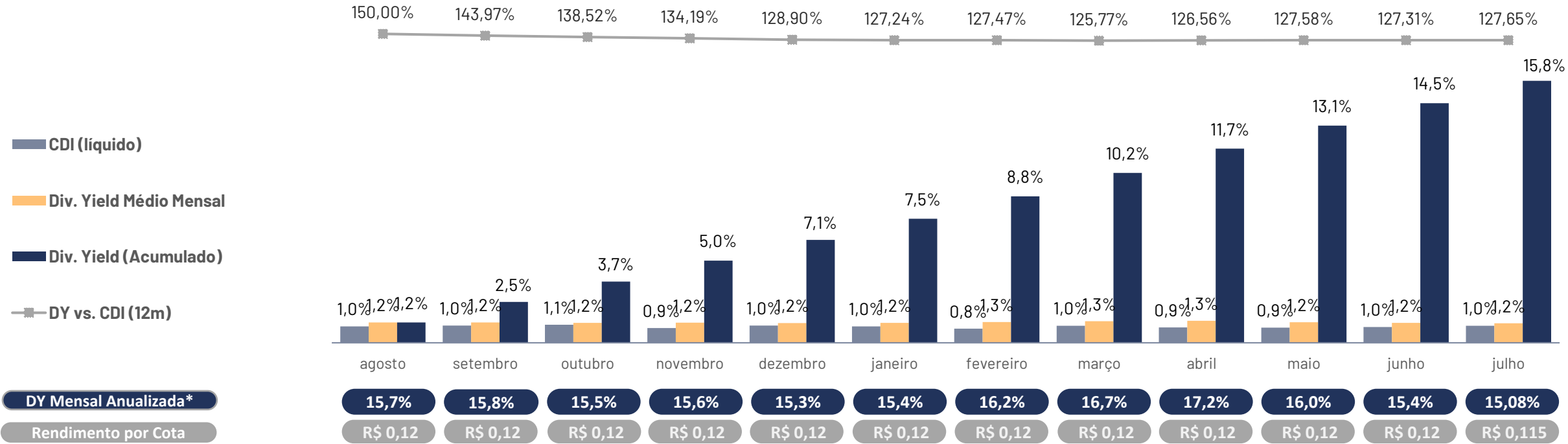
A escassez de crédito tende a elevar o prêmio das operações, o que, combinado à **rede de relacionamentos da gestora, possibilita o acesso a oportunidades com diferentes perfis de risco e retorno**. O processo de aprovação de operações no fundo segue critérios definidos, incluindo a avaliação das garantias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

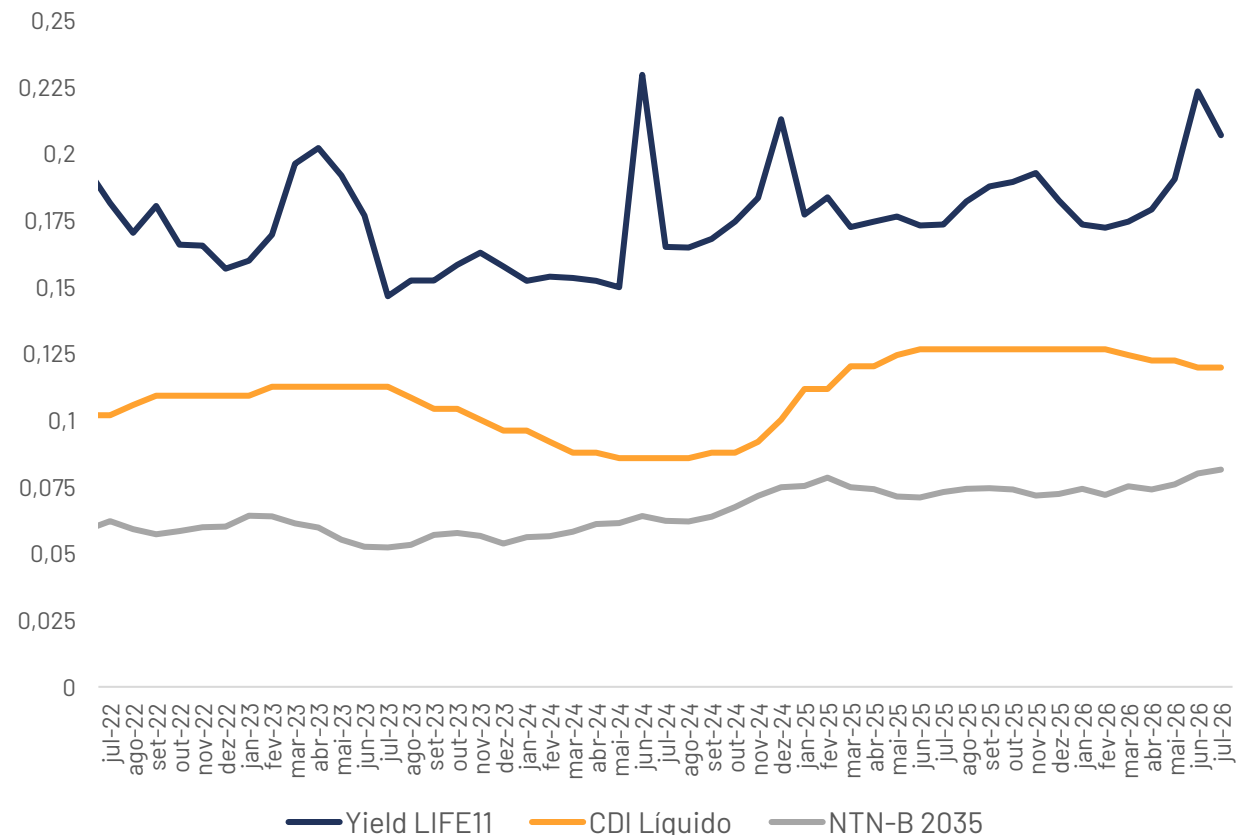
O fundo distribuiu, no mês de **julho**, rendimentos no total de **1,18%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **95,99%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas 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

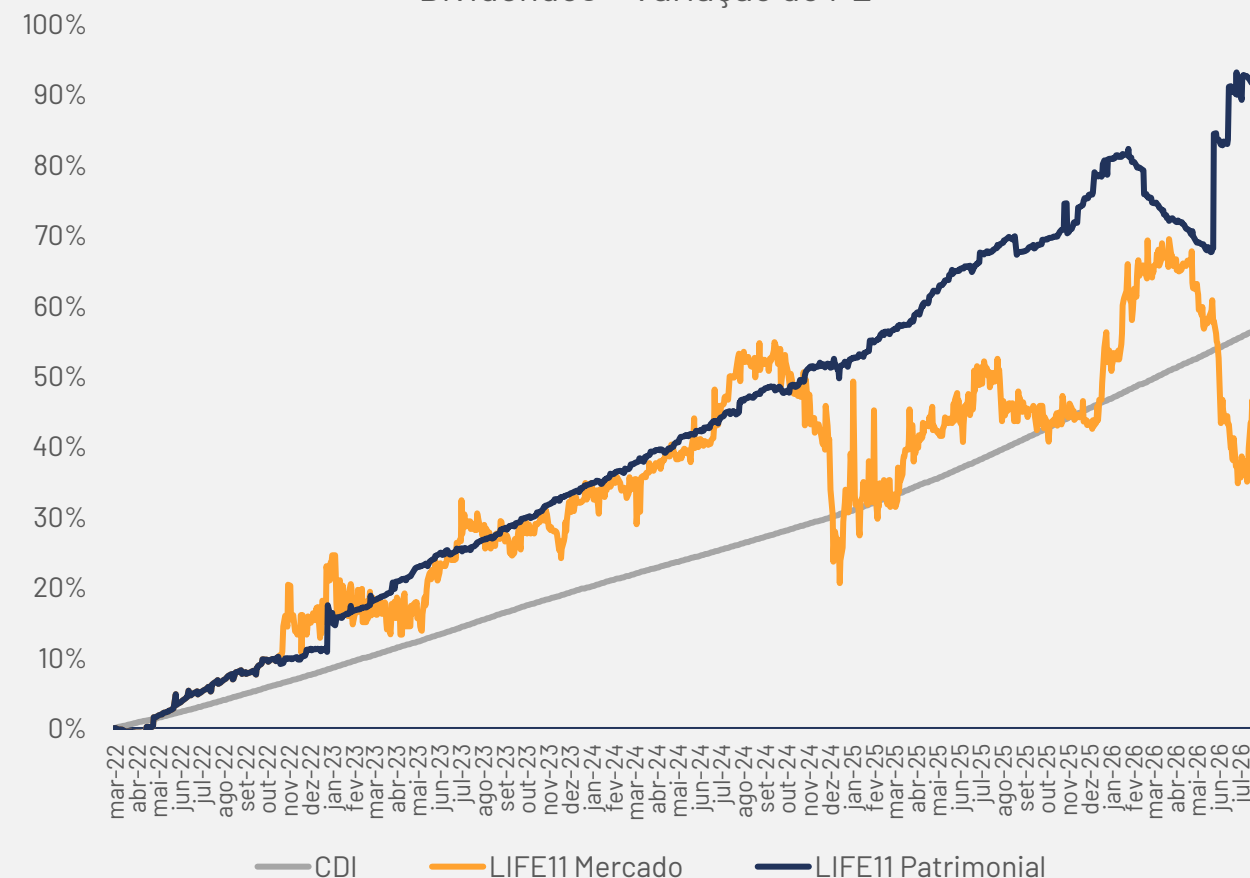
Desempenho Yield x NTN-B 2035



*Considerando Yield Mercado

Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início:

Cota Patrimonial vs CDI

160,36%

Cota Mercado vs CDI

83,48%

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

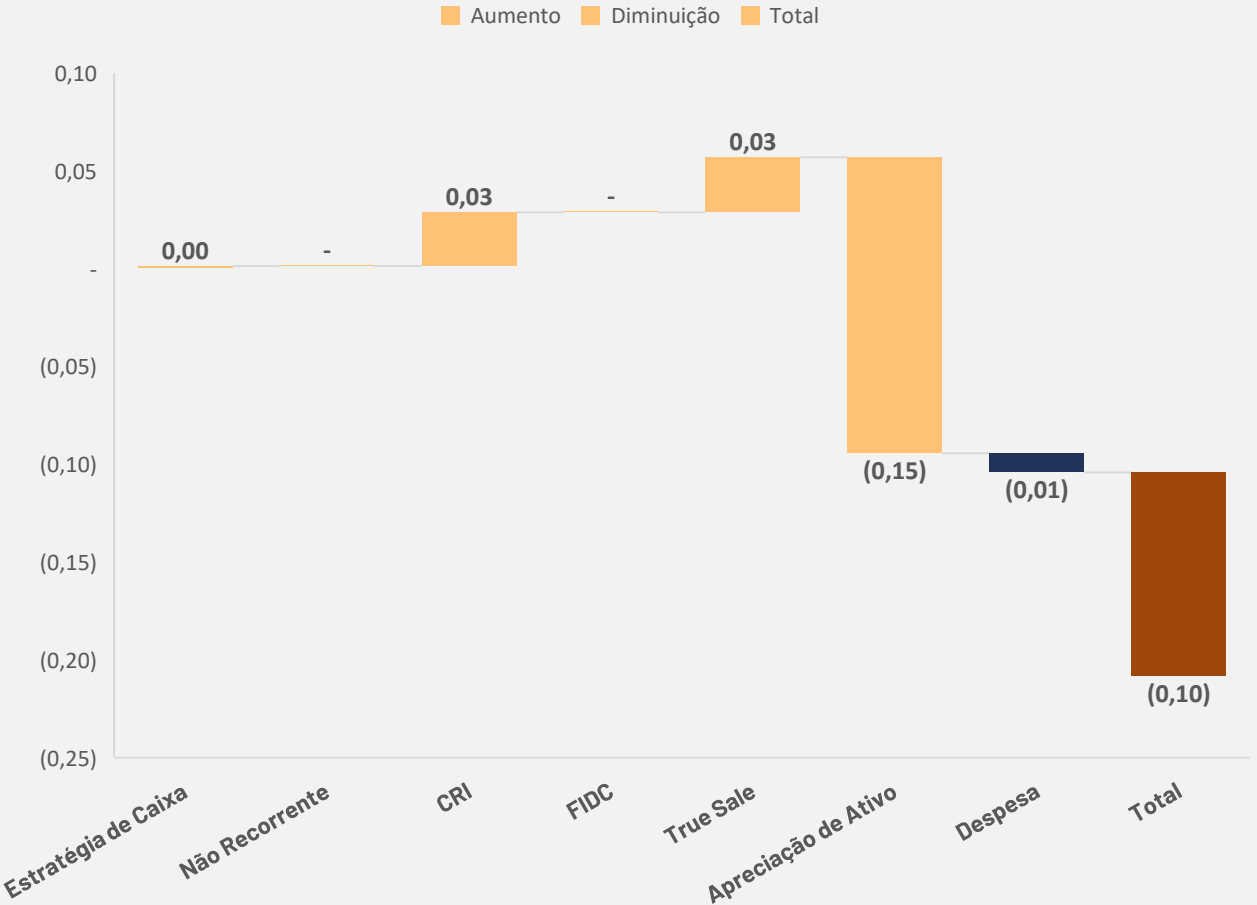
DRE Gerencial

DRE Gerencial	Mai26	Jun26	Jul-26	Desde o Início
Total de Receitas	2.672.419,56	19.686.027,56	2.261.394,52	194.773.670,40
Operações de True Sales	805.000,00	17.730.000,00	1.120.000,00	70.934.163,40
Dividendos	805.000,00	17.730.000,00	1.120.000,00	70.934.163,40
CRI	1.801.278,65	1.898.795,30	1.095.911,70	90.331.986,77
Juros Pagos	1.643.768,68	1.779.297,00	1.032.583,34	74.307.639,21
Correção Monetária¹	157.509,97	119.498,30	63.328,36	16.024.347,57
Home Equity	-	-	-	3.507.542,35
Juros	-	-	-	19.058.987,46
Outros	-	-	-	10.940.990,41
Caixa²	66.140,91	57.232,26	45.482,82	25.849.463,95
Total de Despesas	(462.364,77)	(2.111.629,92)	(386.152,95)	(13.535.283,83)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(379.415,45)	(360.733,19)	(343.531,57)	(8.701.884,73)
Taxa de Performance	-	(1.707.583,68)	-	(3.612.295,39)
Outras Despesas	(82.949,32)	(43.313,05)	(42.621,38)	(4.110.552,37)
Custo de Emissão	-	-	-	7.910.013,90
Apreciação de Ativo	28.294.700,05	599.617,63	(6.019.113,54)	176.834.220,35
Resultado*³	30.504.754,84	18.174.015,27	(4.143.871,97)	172.685.393,79
Distribuições LIFE11	4.771.390,08	4.771.390,08	4.771.390,08	-
Reserva de Lucros	(338.536,58)	13.064.088,61	4.148.826,56	-
Informações Adicionais	Mai26	Jun-26	Jul-26	Média
Distribuição por cota (LIFE11)	0,120	0,120	0,115	0,127
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	9,652	9,989	9,770	n.a
Patrimônio Líquido	383.768.615,88	397.171.240,99	388.454.787,01	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".

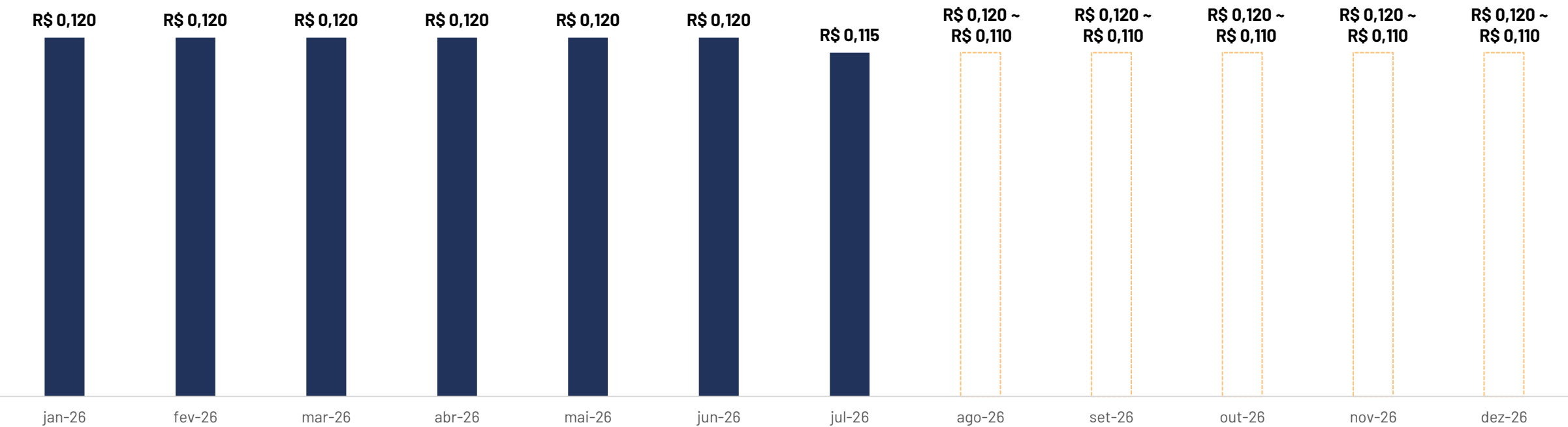
Composição do Resultado por Cota



	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26
Dividendo	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,115
Resultado	-0,32	-0,16	-0,13	0,77	0,46	-0,10

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 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, 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.

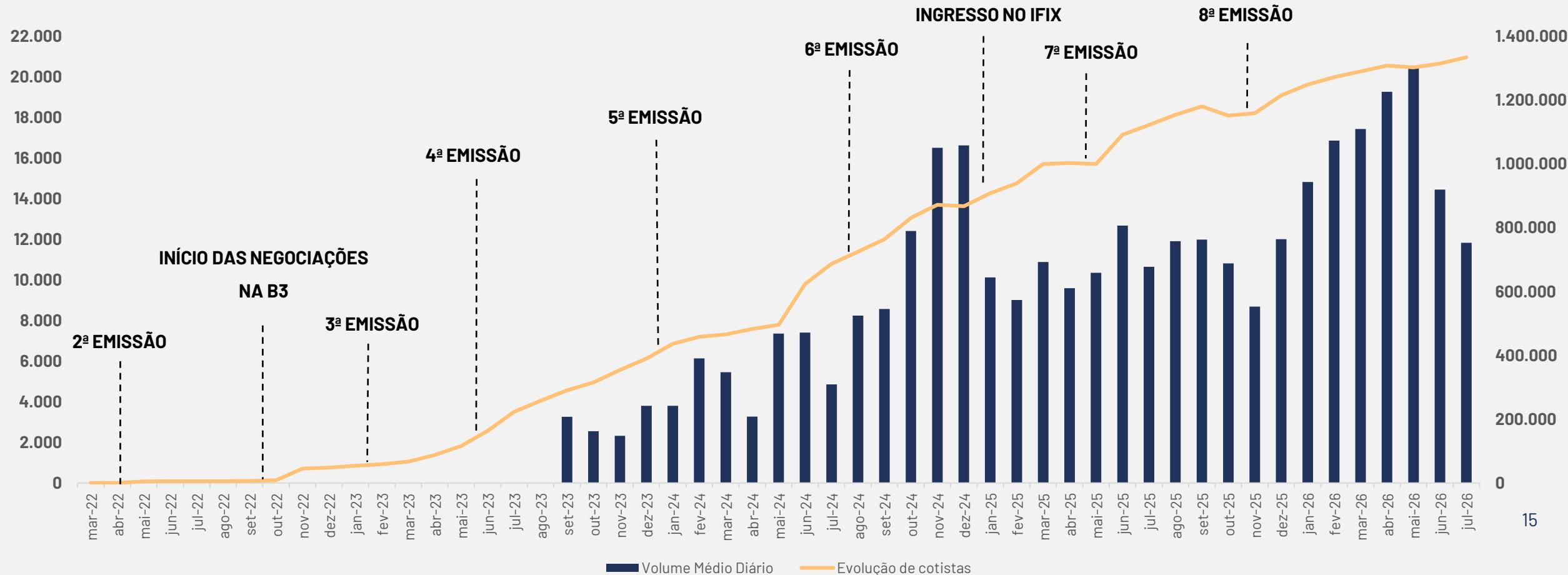
Diante das últimas alterações na composição da carteira do LIFE11, atualizamos a metodologia da tabela de sensibilidade para refletir a totalidade do retorno do fundo. A nova abordagem utiliza como base o guidance indicativo apresentado neste relatório e deixa de considerar exclusivamente os CRIs da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

Cota Mercado (31/07)	Taxa equivalente em IPCA+ ¹
Preço de Mercado da Cota	Retorno Projetado (IPCA+)
7,12	17,01%
7,16	16,88%
7,20	16,76%
7,24	16,63%
7,28	16,50%
7,32	16,38%
7,36	16,26%
7,40	16,14%
7,44	16,02%

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

Número de Cotistas

20.952



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 + 11,5% 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%	302,1%	33,1%	2,58	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	10,0%	1,8%	67,8%	32,0%	312,8%	1,61	Mai-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	8,5%	64,9%	80,5%	124,2%	3,87	Ago-30
MIRANTE	CRI	OPEA	Única	Inflação	13,0%	9,7%	50,9%	81,2%	123,2%	0,83	Set-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	Inflação	12,2%	0,9%	89,2%	27,7%	360,8%	1,65	Nov-34
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	Inflação	12,0%	0,4%	96,4%	81,0%	123,4%	4,38	Nov-39
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	Inflação	17,0%	1,2%	66,6%	77,2%	129,5%	1,80	Nov-39
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	12,0%	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%	94,8%	78,7%	n.a.	4,49	n.A
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,1%	99,2%	74,5%	n.a.	4,07	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%	87,9%	102,5%	n.a.	9,01	n.a
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	13,1%	99,4%	49,9%	n.a.	4,15	n.a
DONA FRANCISCA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,4%	59,5%	97,3%	n.a.	5,99	n.a
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	5,5%	97,9%	72,9%	n.a.	3,99	n.a
RECANTO DOS IPÊS	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,2%	15,9%	90,9%	n.a.	5,72	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%	19,8%	81,9%	74,4%	n.a.	10,74	n.a
SPE Primori	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	3,8%	94,6%	39,2%	n.a.	3,19	n.a
CAIXA						1,2%					
CDI						0,8%					
FII						0,4%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,00%	n.a.	76,71%	130,36%	5,33	n.a.

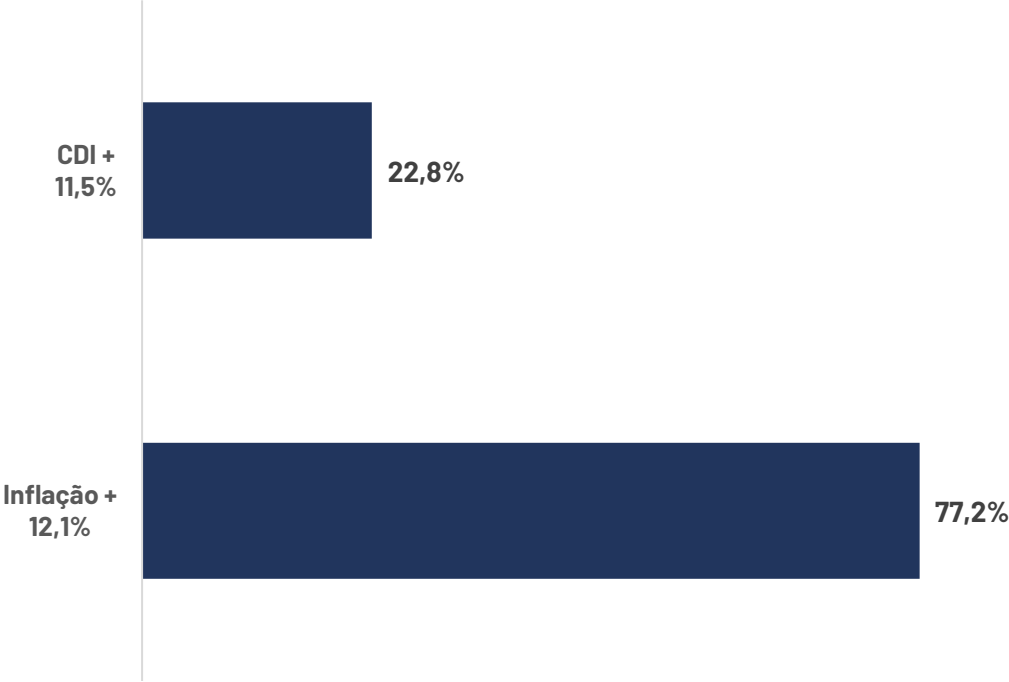
¹ Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: RGSD: 15%, LTV: 685%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 22%, LTV: 450%; (iv) MIRANTE: RGSD: 34%, LTV: 298%; (v) VANVERA: RGSD: 259%, LTV: 39%; (vi) ABECKER 2: RGSD: 115%, LTV: 87%; (vii) POEHMA: RGSD: 34%, LTV: 299%.

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.

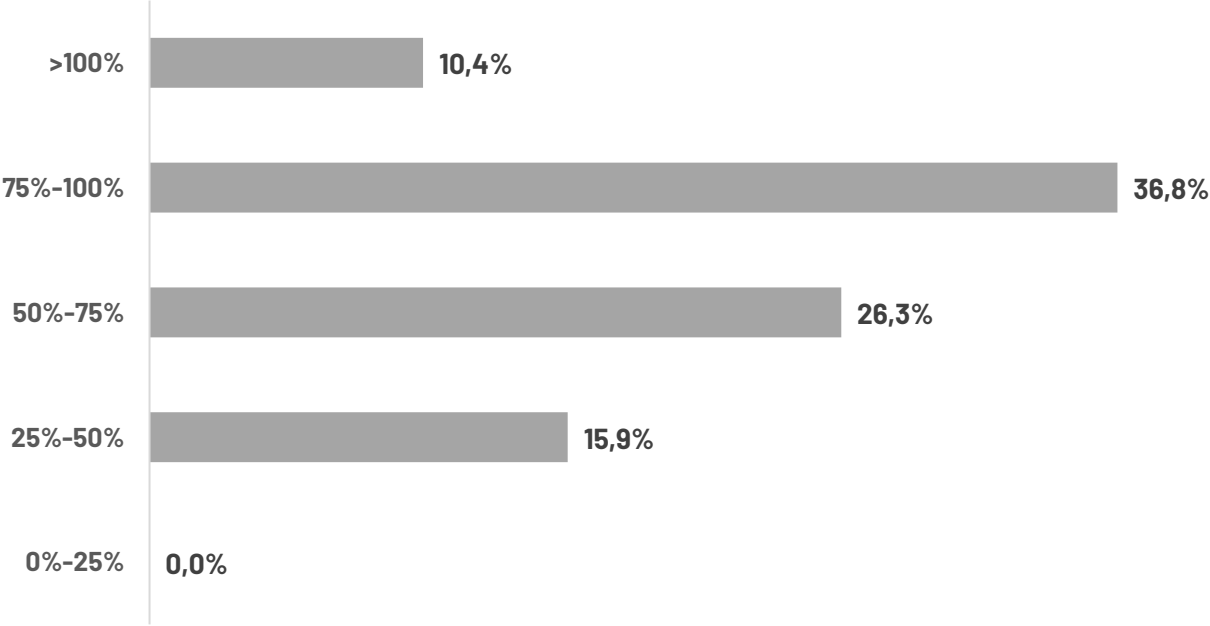
**Por razões de confidencialidade e estratégia de negociação, não serão divulgados detalhes adicionais enquanto as operações estiverem em estruturação, observadas as obrigações de divulgação aplicáveis.

Carteira

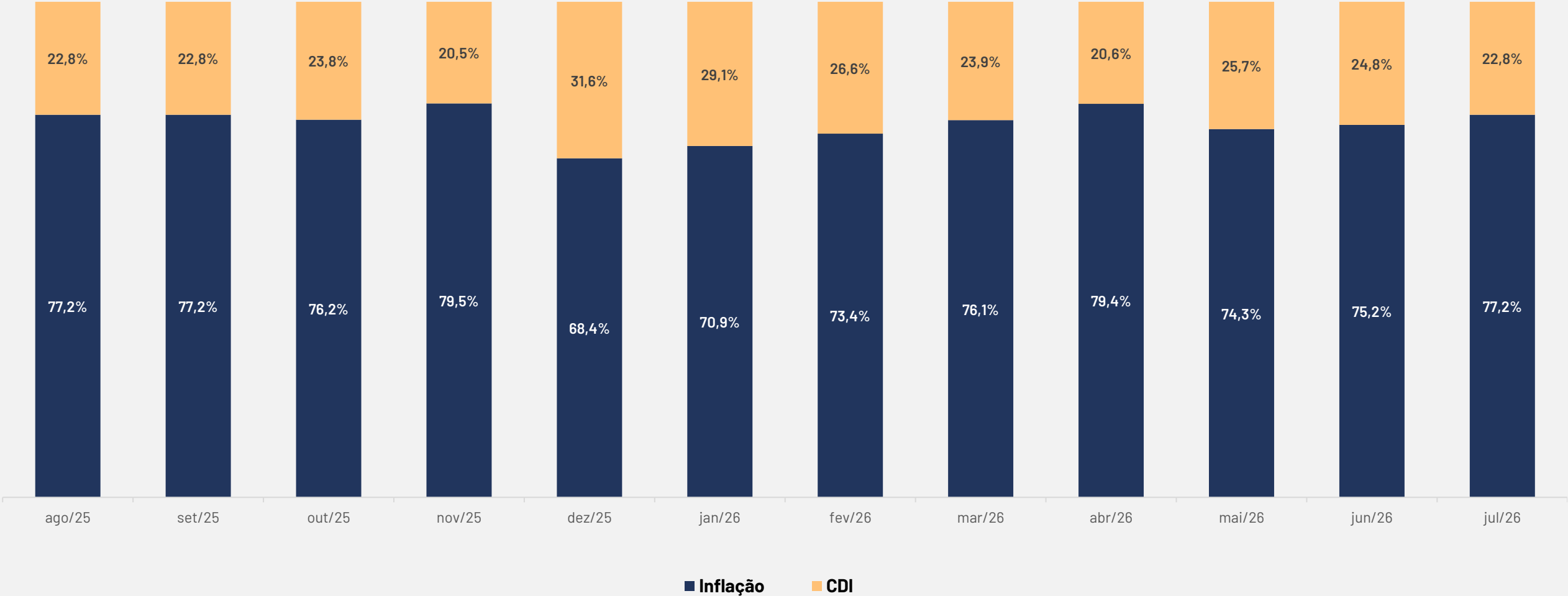
Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



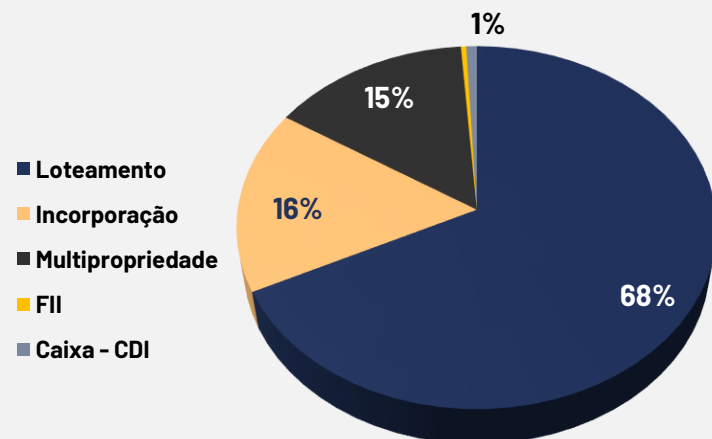
Histórico de exposição por indexador



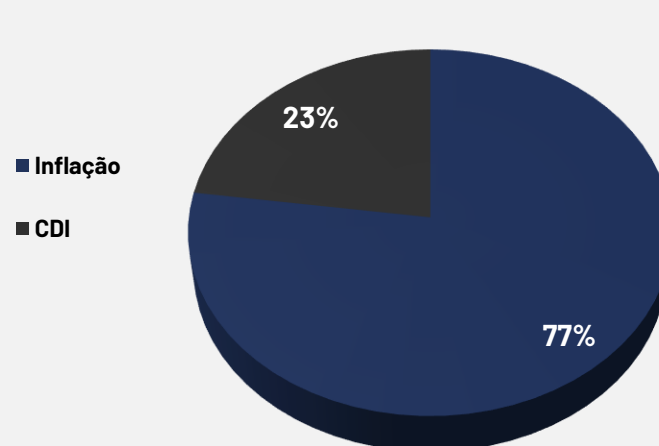
Alocação de carteiras

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.

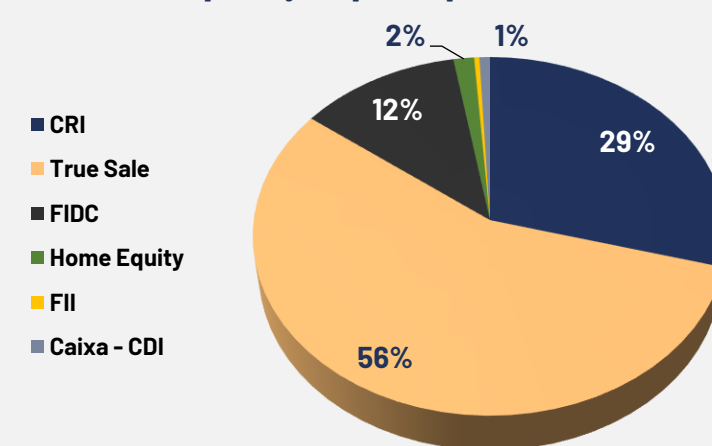
Exposição por tipo de empreendimento



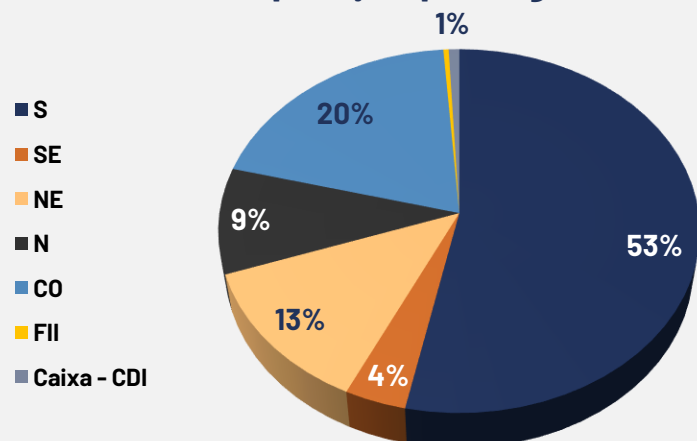
Exposição por indexador



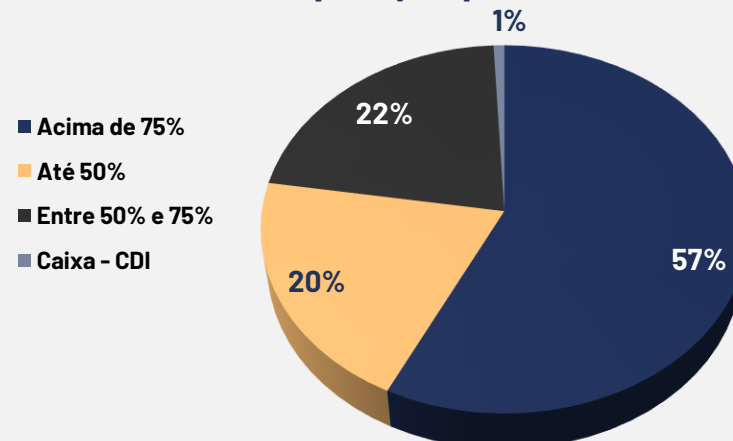
Exposição por tipo de investimento



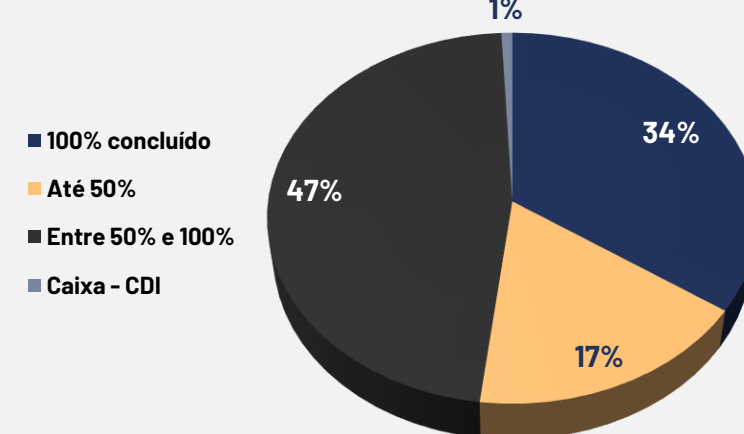
Exposição por região



Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras



Portfólio de CRIs

LTV

81,43%

Razão de Saldo Devedor

122,80%

Vendas

68,76%

Obras

81,58%

VGV Total*

R\$ 173.793.051,97

Taxa Média Real

15,16%

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

VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)

38,8%

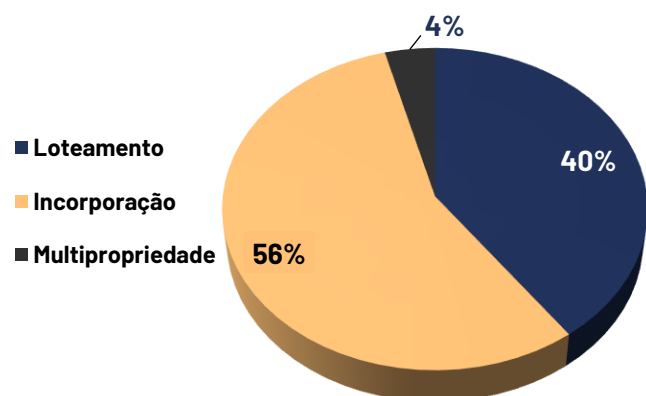
61,2%

Loteamento

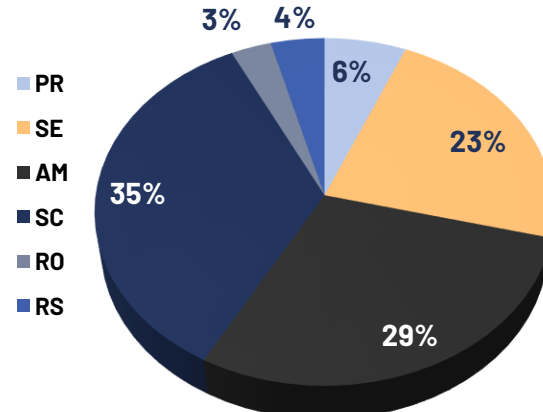
Incorporação

Distribuição da Carteira de CRIs

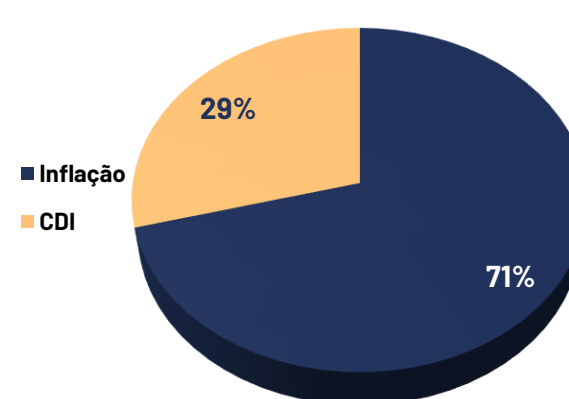
Por tipo de empreendimento



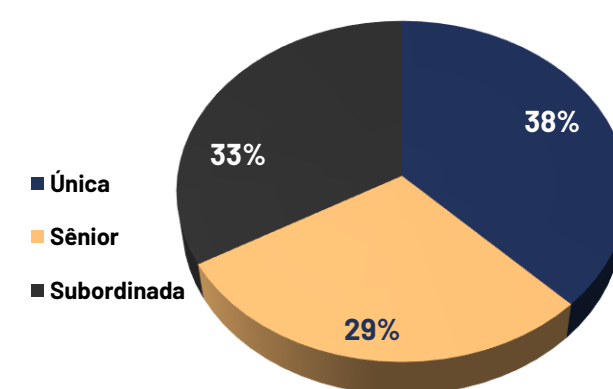
Por localização



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	91,20% 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	67,69%	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	96,89% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	36,25% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
	90,12% 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	77,69% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	50,94% 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	66,55% 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\$ 47.218.947,08

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 / 94,85% 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 / 99,4% 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 / 81,9% 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.