

# LIFE11

Life Capital  
Partners 

## RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Agosto 2026

# Highlights



**15,75% de rendimentos acumulados (12 meses)**

## YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,04% a.a. em Agosto**.



**126,39% do CDI (líquido) em Agosto**

## RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 107,43% do CDI bruto, ou equivalente a 126,39% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,115 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



**R\$ 389 milhões**

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

No fechamento de Agosto, o patrimônio do fundo totalizou R\$ 389.369.981,63



**R\$ 467 mil**

## LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$ 467 mil.



**20.830 cotistas**

## NÚMERO DE COTISTAS

O fundo encerrou o mês de Agosto com mais de 20,8 mil cotistas.

# Informações Gerais

## RESUMO DO MÊS

**COTA PATRIMONIAL:** R\$ 9,79

**COTA MERCADO:** R\$ 7,10

**RENDIMENTO:** R\$ 0,115 /cota

**DIVIDEND YIELD (MÊS):** 1,17% a.m.  
(ou 15,04% a.a)

**DIVIDEND YIELD (12M):** 15,75% a.a.

**RETORNO DESDE O INÍCIO:** 93,79% (160,96% do CDI Líquido)

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS):** R\$ 467 mil/dia

**DURATION MÉDIA:** 5,54 anos

## 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\$ 389.369.981,63

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO\***  
**(últimos 12 meses):** R\$ 380.486.592,06

**QTDE DE COTAS EMITIDAS:** 39.761.584

**QTDE DE INVESTIDORES:** 20.830

*\*CONSIDERANDO OFERTAS*

# Carta do Gestor

Em **agosto**, o LIFE11 apresentou **dividend yield** mensal de **1,17%**, mantendo a distribuição de **R\$ 0,115** por cota. Nos **últimos 12 meses**, o dividend yield acumulado foi de **15,75%**.

No **cenário doméstico**, o Copom reduziu a **taxa básica de juros** para **14,00%** a.a. em sua reunião de agosto, em decisão unânime e em linha com as expectativas de mercado, dando continuidade ao ciclo de flexibilização monetária. A ata da reunião reforçou, contudo, a postura cautelosa do Comitê diante de um cenário em que os riscos inflacionários permanecem elevados e o ambiente externo segue incerto. Segundo o Copom, os próximos passos da política monetária dependerão da evolução dos dados e do balanço de riscos.

O **IPCA** registrou variação de **-0,32%** em agosto, ante 0,07% em julho. Em **12 meses**, o índice acumula alta de **4,22%**, ante 4,44% no período anterior, permanecendo dentro do intervalo de tolerância da meta de inflação, cujo limite superior é de 4,5%, mas ainda acima da meta central de 3,0%. A evolução da inflação permanece, portanto, como fator relevante para o acompanhamento da trajetória da política monetária.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX** encerrou agosto aos **3.762,79 pontos**, com **queda de 1,46% no mês**, registrando o quarto resultado mensal negativo consecutivo. O desempenho ocorreu em um período marcado por maior aversão ao risco no mercado.

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

# Atualizações da Carteira

## CRI QSJRN

No mês de agosto, o empreendimento não registrou vendas nem distratos.

A obra segue em fase de finalização, com as frentes remanescentes concentradas nas áreas de lazer e de apoio. No período, os trabalhos estiveram voltados à conclusão do Clube Social, do trecho remanescente da rede de energia, de uma edificação de apoio e do quiosque. O fluxo de suprimentos encontra-se praticamente encerrado.

Para o próximo período, estão previstos o avanço dos acabamentos e das instalações do Clube Social, a conclusão da rede de energia remanescente e a finalização do quiosque e da edificação de apoio.

## CRI Vectra

Em agosto, os empreendimentos do CRI Vectra registraram cinco vendas e três distratos. O valor médio do metro quadrado das unidades distratadas foi de R\$ 522,71/m<sup>2</sup>, todas do Reserva Saltinho. Nas vendas, a média foi de R\$ 940,31/m<sup>2</sup>, influenciada por duas unidades do Saltinho Village, empreendimento em condomínio fechado e com valor por metro quadrado mais elevado. No Saltinho Village, a média foi de R\$ 1.260,57/m<sup>2</sup>, enquanto no Reserva Saltinho foi de R\$ 726,80/m<sup>2</sup>, valor 39,04% superior à média das unidades distratadas. Considerando os valores observados no período, a diferença de preço entre as unidades distratadas e as novas vendas contribuiu para o incremento do VGV do empreendimento.

## CRI Abecker II

Em agosto, foi registrada uma venda no empreendimento Dona Francisca, ao preço de R\$ 556,76/m<sup>2</sup>, e uma venda no empreendimento Boulevard, ao preço de R\$ 506,33/m<sup>2</sup>. A operação segue enquadrada, com razão de garantia próxima de 120%.

## CRI Vanvera

Em agosto, os empreendimentos que lastreiam o CRI registraram cinco vendas e dois distratos, resultando em três vendas líquidas no período. Após os meses concentrados na campanha de repactuação da carteira, o desenvolvedor retomou a movimentação comercial, com vendas líquidas positivas no mês. A operação apresenta 94,0% das unidades totais do empreendimento vendidas e razão de garantia sobre saldo devedor (RGSD) superior a 200%.

# Atualizações da Carteira

## CRI Barra Loft (EMA)

A obra segue concentrada nas quadras já estruturadas, com as adequações civis e os acabamentos em sequência. No período, avançaram as instalações hidráulicas e elétricas, os acabamentos internos e os fechamentos externos, e teve início a frente de pintura. A capinagem manteve as áreas de circulação em condição de trabalho.

Para o próximo período, está prevista a retomada da pavimentação, aproveitando a janela de menor precipitação, ao lado da continuidade dos muros e dos acabamentos internos.

## CRI Poehma

No mês de agosto, o empreendimento registrou cinco vendas, ao valor médio de R\$ 1.785,81/m<sup>2</sup>, e 27 distratos, resultando em redução do percentual comercializado em relação ao mês anterior.

## FIDC Residence Club

O empreendimento permanece em fase de acabamentos, com a produção concentrada nas asas de suítes e na implantação da ilha. No período, foi concluída a regularização das rouparias remanescentes, a instalação do porcelanato dos corredores avançou em mais uma asa e as suítes adaptadas receberam os revestimentos dos banheiros e a preparação para pintura. Na implantação, tiveram início as bases e a instalação dos postes de iluminação definitiva.

Para o próximo período, estão previstos os acabamentos dos halls, a continuidade do porcelanato dos corredores e dos banheiros adaptados e a sequência da iluminação externa.

# Atualizações da Carteira

## CRI Mirante

O empreendimento registrou quatro distratos no período. As unidades distratadas retornaram ao estoque e agora ficam disponíveis para nova comercialização.

A obra segue em fase avançada de acabamentos. No período, as esquadrias registraram o maior avanço entre os serviços diretos, acompanhadas da pintura, dos pisos e do revestimento externo, este já próximo do encerramento. As instalações mecânicas foram praticamente concluídas, e os serviços complementares e de urbanização apresentaram avanço, ampliando as frentes abertas no canteiro.

Para o próximo período, estão previstas a continuidade dessas duas frentes, das esquadrias e da pintura e o avanço da urbanização.

## Operações de True Sale e outras operações

**Maragogi** (*Green Maria, Green Portugal, Santa Helena, Parque das Flores*): No mês de agosto, as unidades do empreendimento Santa Helena registraram cinco novas vendas, ao preço médio de R\$ 690,28/m<sup>2</sup>, e um distrato. Nos demais empreendimentos da SPE não foram registradas movimentações comerciais.

**Green Portugal II** (*Green Portugal, Dona Francisca*): O empreendimento Green Portugal segue em estágio avançado de comercialização. O volume de novas vendas em 2026 encontra-se abaixo do observado no ano anterior, refletindo a menor disponibilidade de unidades para comercialização. No último mês, foram registradas duas novas vendas e quatro quitações. No período, foram registrados cinco distratos, e o empreendimento mantém percentual de vendas elevado e estoque residual reduzido. A comercialização adota estratégia de liberação gradual do estoque ao longo das diferentes fases do empreendimento. O empreendimento Dona Francisca registrou um distrato no mês.

**One II** (*Green Maria, Green Portugal, Recanto dos Ipês, Boulevard Premium I, Boulevard Premium II*): No último mês, o ONE II registrou uma nova venda no empreendimento Green Maria e um distrato, resultando em estabilidade líquida no número de unidades comercializadas. A operação segue sendo acompanhada com foco na evolução das vendas e na manutenção do ritmo de absorção dos projetos que compõem o portfólio.

**Marmet**: Em agosto, o empreendimento registrou 10 vendas e dois distratos. O preço médio por metro quadrado, considerando os 12 meses encerrados em ago/26, apresentou crescimento de 23,2% em relação à média dos 12 meses encerrados em ago/25.

A obra segue em estágio avançado de infraestrutura, com os serviços preliminares, a terraplenagem e a rede de água concluídos e as redes de esgoto e drenagem próximas do encerramento. Para o próximo período, está prevista a retomada da rede elétrica, a conclusão da pavimentação e da drenagem e o início da sinalização viária.

**Primori**: Em agosto, o empreendimento não registrou movimentações na carteira. A operação permanece com 94,6% das unidades vendidas.

# 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 2023<sup>1</sup>, 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 e diferentes condições de acesso a financiamento para projetos imobiliários.

Além disso, a LCP possui sede em Curitiba e seus sócios contam com histórico de mais de 10 anos de atuação e investimentos no setor imobiliário da região, experiência considerada no processo de originação e análise das operações.

## MERCADO RESIDENCIAL

O mercado imobiliário residencial brasileiro apresenta demanda residencial reprimida, estimada em **um déficit habitacional de aproximadamente 5,9 milhões de residências**<sup>2</sup>. 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: <sup>1</sup> <https://blogdoibre.fgv.br/posts/evolucao-do-pib-capita-das-regioes-brasileiras-de-2002-2023>

<sup>2</sup> <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, considerando, na análise e no acompanhamento das operações, aspectos relacionados **à governança e à gestão dos empreendedores**. 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

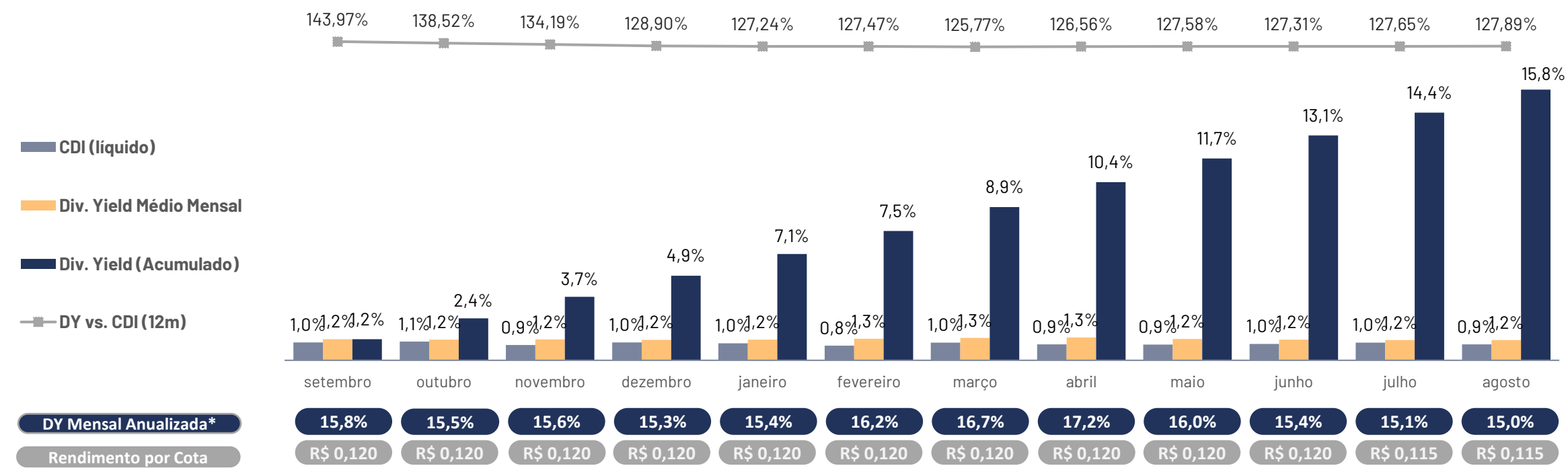
As condições de oferta de crédito são consideradas na definição das taxas e demais condições das operações. A originação considera, entre outros fatores, o **relacionamento da gestora com participantes do setor, observados os critérios de risco, retorno e elegibilidade aplicáveis ao Fundo**. O processo 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, observados os critérios 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 considerados, na estruturação e no acompanhamento das operações, os aspectos técnicos e os fatores de risco identificados pela gestão.

# Retornos e Rendimentos

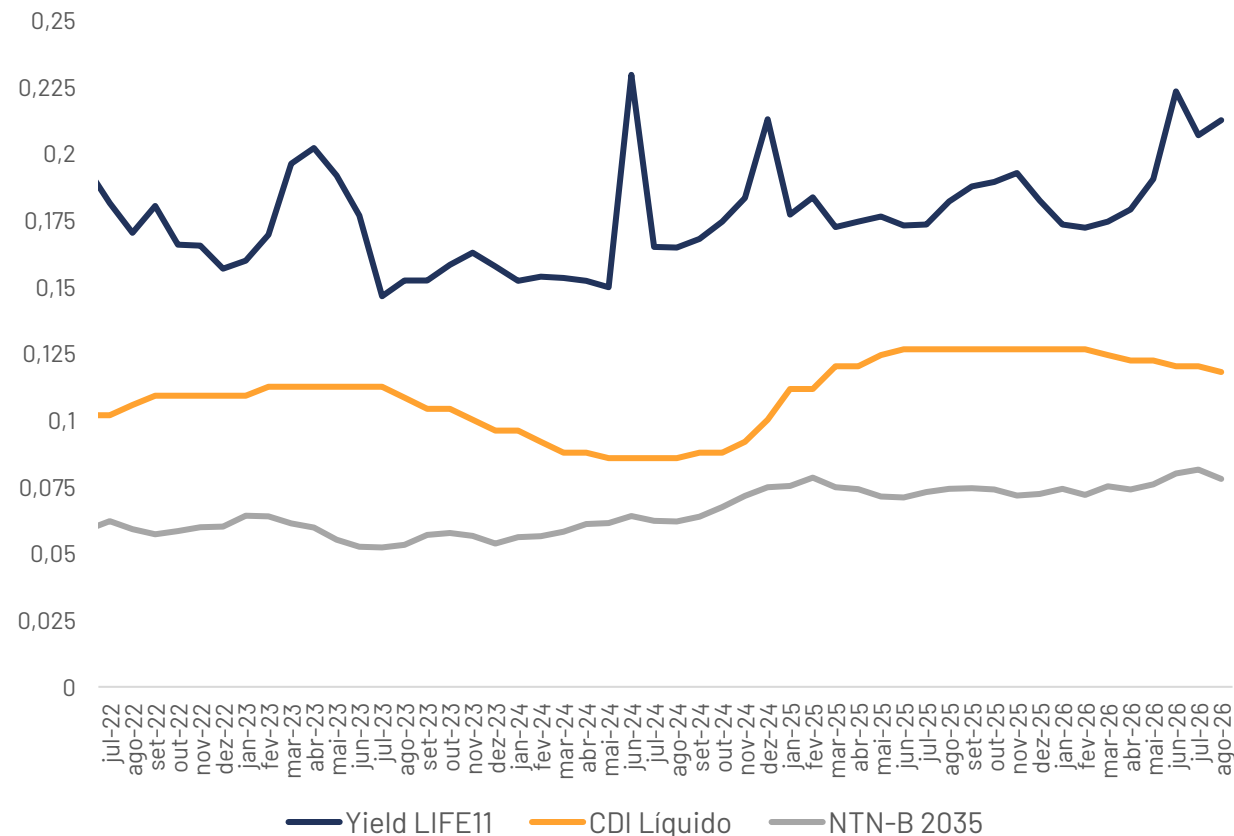
O fundo distribuiu, no mês de **agosto**, rendimentos no total de **1,17%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **98,29%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas 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

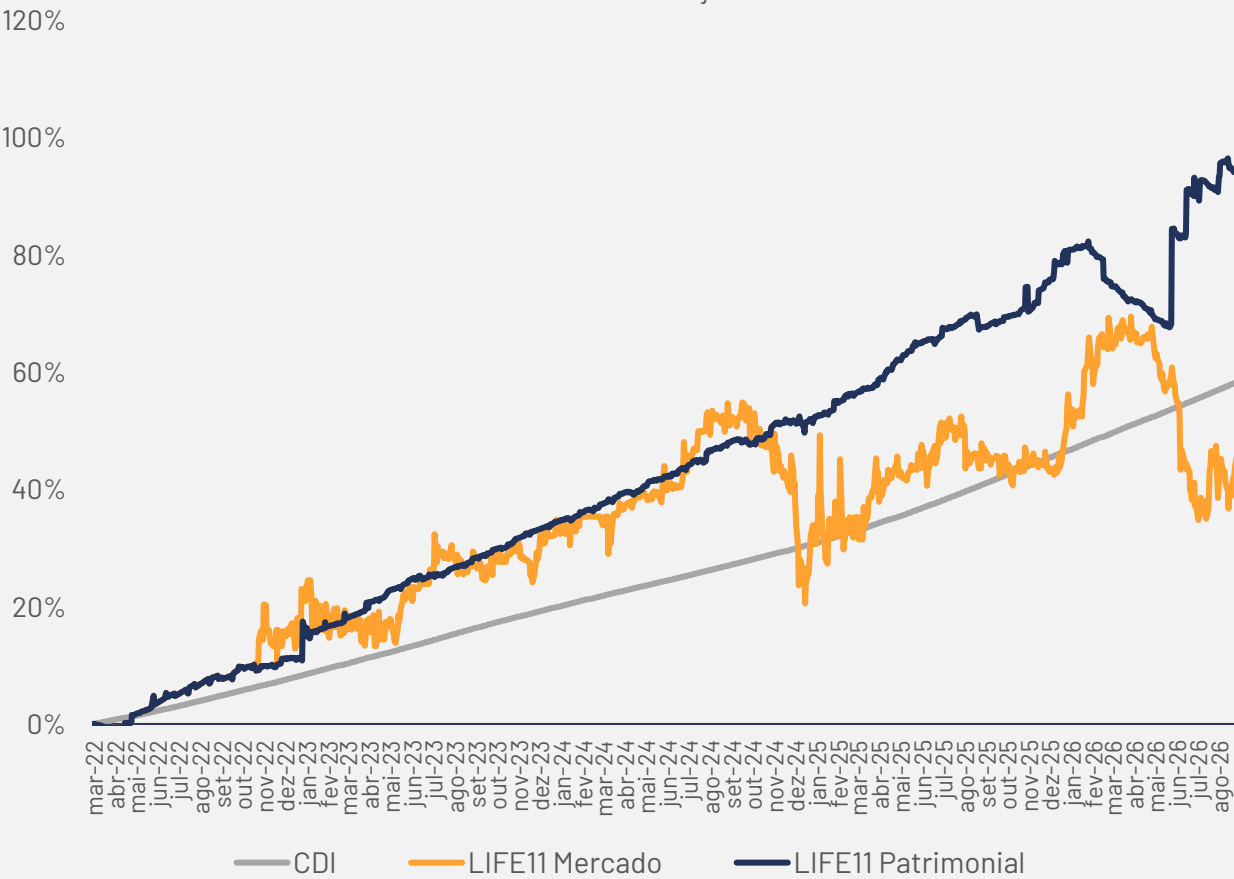
# Retornos e Rendimentos

Desempenho Yield x NTN-B 2035



# Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início:

Cota Patrimonial vs CDI

160,96%

Cota Mercado vs CDI

79,13%

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

\*Considerando Yield Mercado

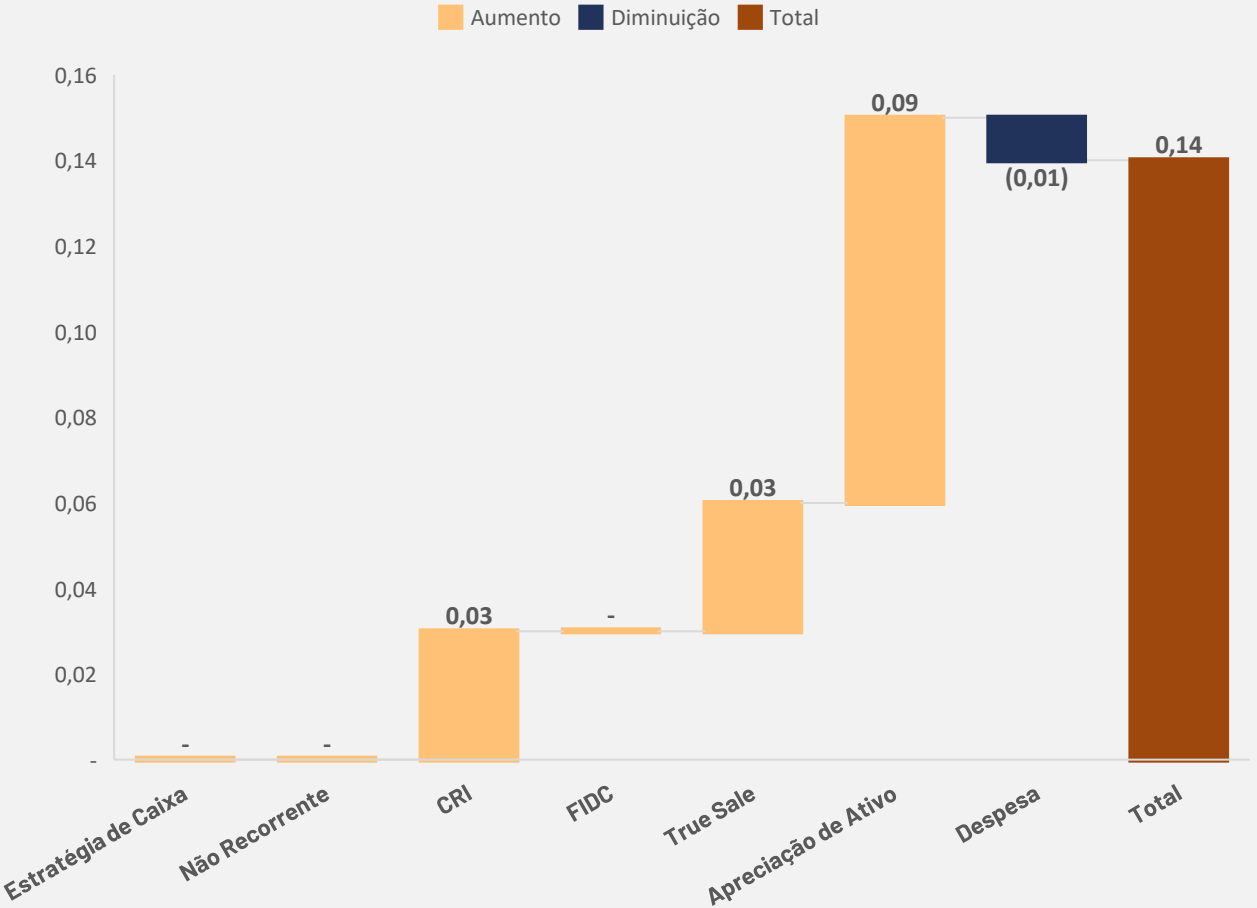
DRE Gerencial

| DRE Gerencial                                  | Jun-26         | Jul-26         | Ago-26         | Desde o Início  |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Total de Receitas                              | 19.686.027,56  | 2.261.394,52   | 2.424.535,78   | 197.198.206,18  |
| Operações de True Sales                        | 17.730.000,00  | 1.120.000,00   | 1.330.000,00   | 72.264.163,40   |
| Dividendos                                     | 17.730.000,00  | 1.120.000,00   | 1.330.000,00   | 72.264.163,40   |
| CRI                                            | 1.898.795,30   | 1.095.911,70   | 1.056.854,30   | 91.388.841,07   |
| Juros Pagos                                    | 1.779.297,00   | 1.032.583,34   | 1.035.611,90   | 75.343.251,10   |
| Correção Monetária¹                            | 119.498,30     | 63.328,36      | 21.242,40      | 16.045.589,97   |
| Home Equity                                    | -              | -              | -              | 3.507.542,35    |
| Juros                                          | -              | -              | -              | 3.507.542,35    |
| Outros                                         | -              | -              | -              | 19.058.987,46   |
| Caixa²                                         | 57.232,26      | 45.482,82      | 37.681,48      | 10.978.671,89   |
| Total de Despesas                              | (2.111.629,92) | (386.152,95)   | (393.434,17)   | (26.242.898,12) |
| Taxa de Administração, Escrituração e Custódia | (360.733,19)   | (343.531,57)   | (350.325,11)   | (13.885.608,94) |
| Taxa de Performance                            | (1.707.583,68) | -              | -              | (8.701.884,73)  |
| Outras Despesas                                | (43.313,05)    | (42.621,38)    | (43.109,06)    | (3.655.404,45)  |
| Custo de Emissão                               | -              | -              | -              | (4.110.552,37)  |
| Apreciação de Ativo                            | 599.617,63     | (6.019.113,54) | 3.456.675,31   | 11.366.689,21   |
| Resultado*³                                    | 18.174.015,27  | (4.143.871,97) | 5.487.776,92   | 182.321.997,27  |
| Distribuições LIFE11                           | 4.771.390,08   | 4.572.582,16   | 4.572.582,16   | 177.059.168,03  |
| Reserva de Lucros                              | 13.064.088,61  | 4.347.634,48   | 5.262.829,24   | -               |
| Informações Adicionais                         | Jun-26         | Jul-26         | Ago-26         | Média           |
| Distribuição por cota (LIFE11)                 | 0,120          | 0,115          | 0,115          | 0,127           |
| Cota (ex-rendimentos) LIFE11                   | 9,989          | 9,770          | 9,793          | n.a             |
| Patrimônio Líquido                             | 397.171.240,99 | 388.454.787,01 | 389.369.981,63 | 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".

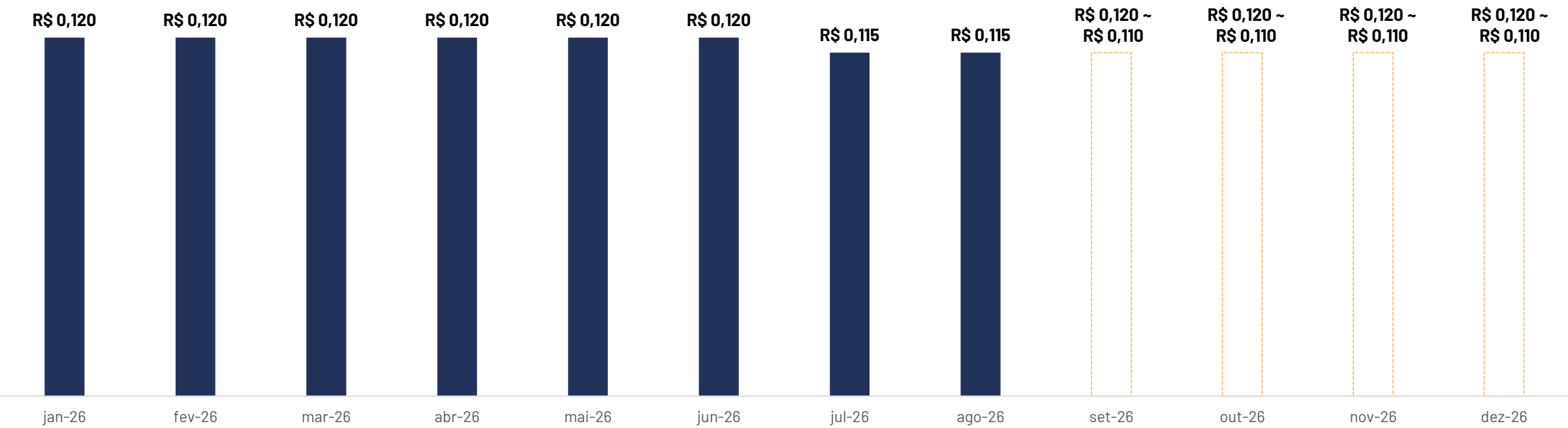
Composição do Resultado por Cota



|           | mar/26 | abr/26 | mai/26 | jun/26 | jul/26 | ago/26 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Dividendo | 0,12   | 0,12   | 0,12   | 0,12   | 0,115  | 0,115  |
| Resultado | -0,16  | -0,13  | 0,77   | 0,46   | -0,10  | 0,14   |

# Histórico de distribuição de rendimento e projeção

No início de cada semestre, a gestão avalia as expectativas macroeconômicas e as condições das operações integrantes da carteira para estimar uma faixa indicativa de distribuição de rendimentos. Para o segundo semestre de 2026, com base nas informações e premissas disponíveis na data deste relatório, a estimativa de distribuição permanece na faixa de R\$ 0,11 a R\$ 0,12 por cota ao mês. Essa estimativa possui caráter indicativo e poderá ser revista em razão de alterações nas condições de mercado, no desempenho dos ativos ou na composição da carteira do Fundo.



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.

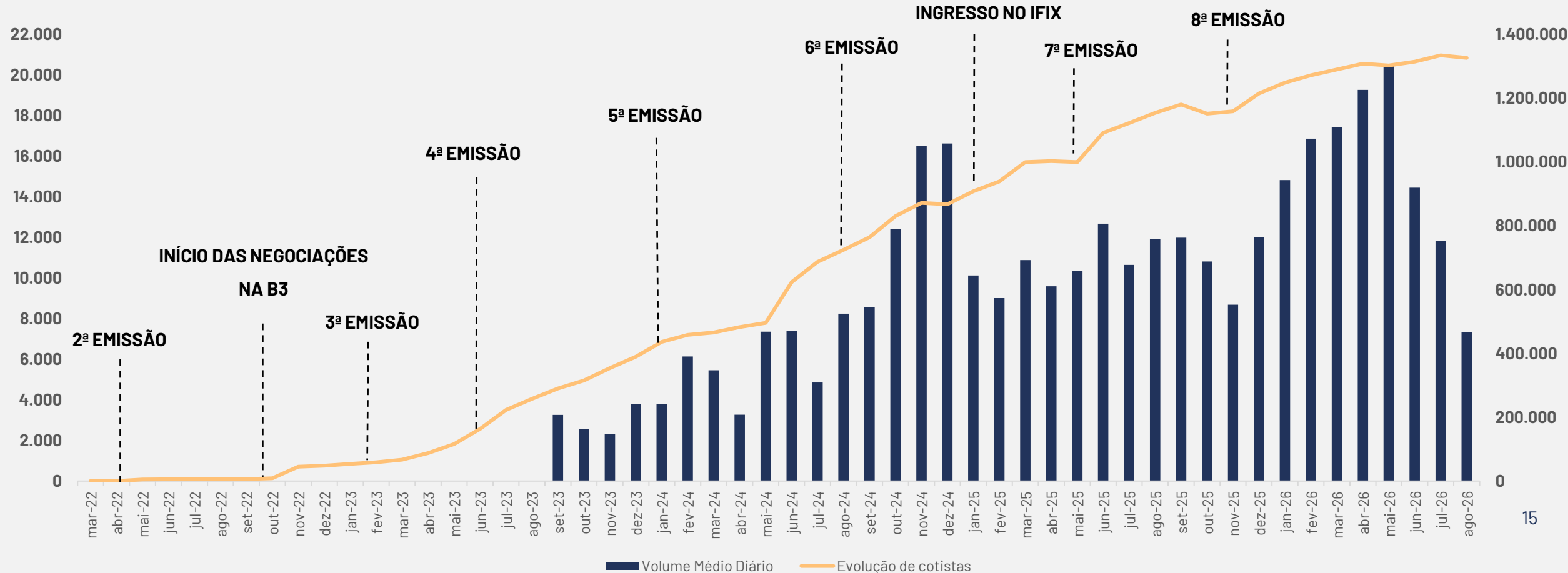
Diante das últimas alterações na composição da carteira do LIFE11, atualizamos a metodologia da tabela de sensibilidade para refletir a totalidade do retorno do fundo. A nova abordagem utiliza como base o guidance indicativo apresentado neste relatório e deixa de considerar exclusivamente os CRIs da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

| Cota Mercado (31/08)     | Taxa equivalente em IPCA+ <sup>1</sup> |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Preço de Mercado da Cota | Retorno Projetado (IPCA+)              |
| 6,94                     | 16,87%                                 |
| 6,98                     | 16,74%                                 |
| 7,02                     | 16,61%                                 |
| 7,06                     | 16,48%                                 |
| 7,10                     | 16,35%                                 |
| 7,14                     | 16,23%                                 |
| 7,18                     | 16,11%                                 |
| 7,22                     | 15,99%                                 |
| 7,26                     | 15,87%                                 |

<sup>1</sup>Para o cálculo do IPCA, utilizamos o IPCA acumulado dos últimos 12 meses.

# Número de Cotistas

20.830



# 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 <sup>1</sup> | % SD   | Duration | Data de Vcto. |
|----------------------|-------------|----------------|----------|-----------|-------|--------------------------|----------|------------------|--------|----------|---------------|
| MIRANTE              | CRI         | OPEA           | ÚNICA    | INFLAÇÃO  | 13,0% | 10,0%                    | 47,2%    | 83,3%            | 120,1% | 0,83     | Set-32        |
| QSJRN                | CRI         | HABITASEC      | SÊNIOR   | CDI       | 12,5% | 9,0%                     | 65,0%    | 68,1%            | 146,8% | 5,24     | Ago-30        |
| EMA                  | CRI         | RIZA SEC       | ÚNICA    | INFLAÇÃO  | 12,0% | 6,6%                     | 90,8%    | 320,1%           | 31,2%  | 2,70     | Nov-33        |
| VECTRA               | CRI         | RIZA SEC       | ÚNICA    | INFLAÇÃO  | 10,0% | 1,2%                     | 67,8%    | 31,1%            | 321,5% | 2,89     | Mai-32        |
| POEHMA               | CRI         | HABITASEC      | ÚNICA    | INFLAÇÃO  | 17,0% | 1,2%                     | 65,5%    | 83,8%            | 119,3% | 1,80     | Nov-39        |
| VANVERA              | CRI         | TRAVESSIA      | ÚNICA    | INFLAÇÃO  | 12,2% | 0,9%                     | 89,3%    | 31,5%            | 317,2% | 3,09     | Nov-34        |
| ABECKER 2            | CRI         | CANAL          | ÚNICA    | INFLAÇÃO  | 12,0% | 0,3%                     | 96,8%    | 78,3%            | 127,7% | 3,81     | Nov-39        |
| FIDC RESIDENCE CLUB  | FIDC        | ITAU/SINGULARE | MEZANINO | CDI       | 10,0% | 11,6%                    | n.a.     | n.a.             | n.a.   | n.a.     | n.a.          |
| HOME EQUITY 2*       | HOME EQUITY | n.a.           | n.a.     | CDI       | 23,9% | 1,2%                     | n.a.     | n.a.             | n.a.   | n.a.     | n.a.          |
| MARMET               | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 19,7%                    | 83,2%    | 74,9%            | 133,6% | 10,72    | n.a.          |
| GREEN PORTUGAL II    | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 13,1%                    | 99,3%    | 48,4%            | 206,7% | 4,12     | n.a.          |
| ONE II               | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 5,5%                     | 97,9%    | 65,7%            | 152,2% | 4,22     | n.a.          |
| RECANTO DOS IPÊS     | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 4,1%                     | 15,9%    | 91,2%            | 109,6% | 5,66     | n.a.          |
| SANTA HELENA         | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 4,0%                     | 90,2%    | 102,5%           | 97,6%  | 9,01     | n.a.          |
| PRIMORI              | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 3,8%                     | 94,6%    | 38,9%            | 257,2% | 3,14     | n.a.          |
| GREEN MARIA          | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 2,1%                     | 95,9%    | 78,7%            | 127,1% | 4,49     | n.a.          |
| BOULEVARD PREMIUM II | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 1,1%                     | -        | -                | -      | -        | n.a.          |
| BOULEVARD PREMIUM I  | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 1,1%                     | -        | -                | -      | -        | n.a.          |
| GREEN PORTUGAL I     | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 1,1%                     | 99,6%    | 74,5%            | 134,3% | 4,07     | n.a.          |
| DONA FRANCISCA       | TRUE SALE   | n.a.           | n.a.     | INFLAÇÃO  | 12,0% | 0,3%                     | 56,8%    | 92,6%            | 108,0% | 6,02     | 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.          |
| CAIXA                |             |                |          |           |       | 1,8%                     |          |                  |        |          |               |
| CDI                  |             |                |          |           |       | 1,4%                     |          |                  |        |          |               |
| FII                  |             |                |          |           |       | 0,4%                     |          |                  |        |          |               |
| TOTAL                |             |                |          | n.a.      | n.a.  | 100,00%                  | n.a.     | 74,4%            | 134,4% | 5,54     | n.a.          |

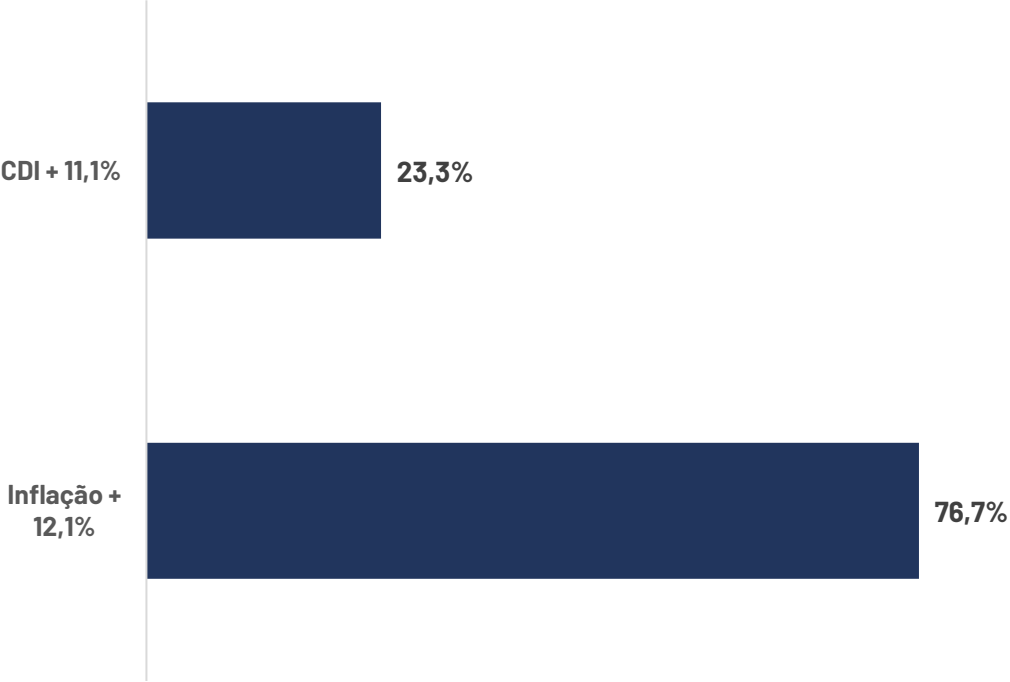
<sup>1</sup> Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: RGSD: 13%, LTV: 775%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 22%, LTV: 450%; (iv) MIRANTE: RGSD: 31%, LTV: 323%; (v) VANVERA: RGSD: 216%, LTV: 46%; (vi) ABECKER 2: RGSD: 119%, LTV: 84%; (vii) POEHMA: RGSD: 30%, LTV: 339%.

<sup>1</sup>Os 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.

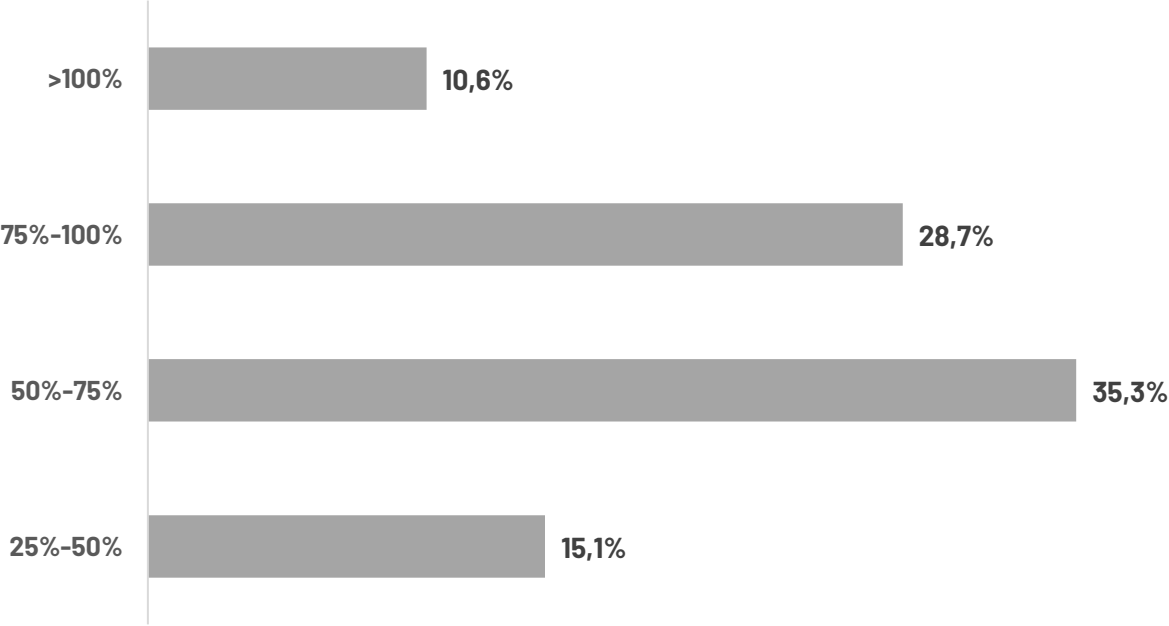
\*\*Por razões de confidencialidade e estratégia de negociação, não serão divulgados detalhes adicionais enquanto as operações estiverem em estruturação, observadas as obrigações de divulgação aplicáveis.

# Carteira

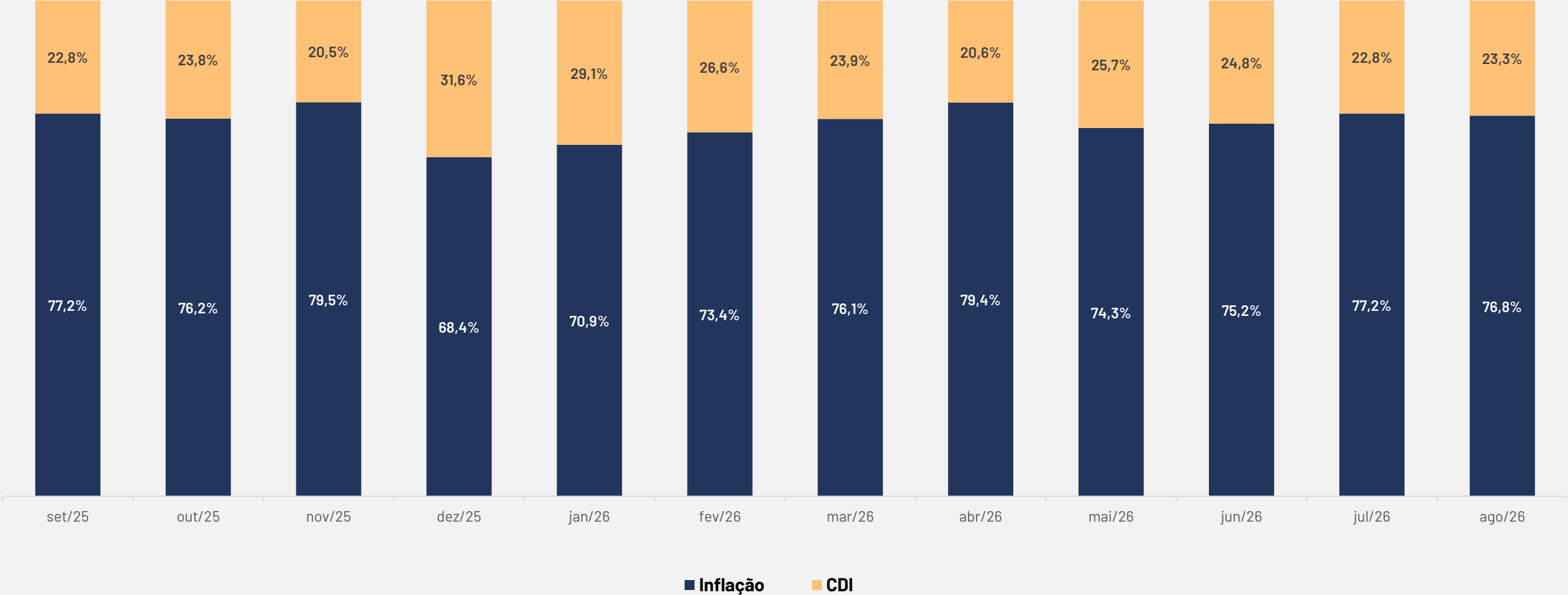
Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



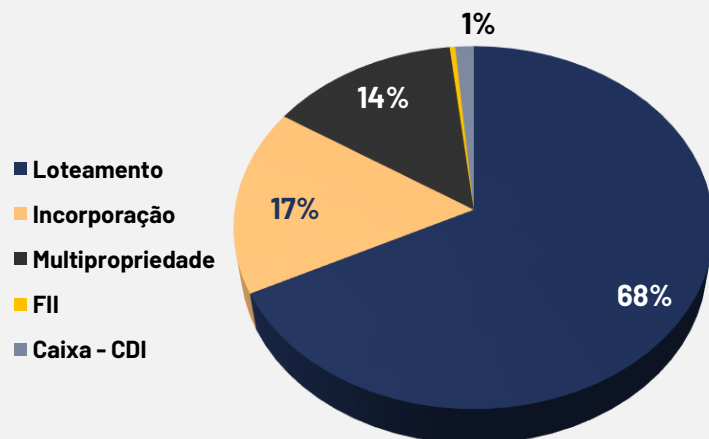
# Histórico de exposição por indexador



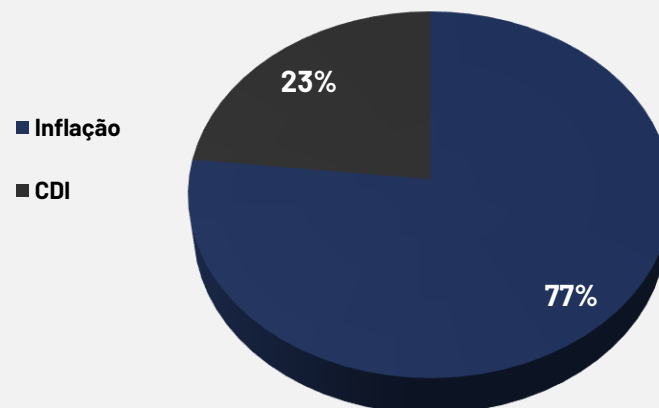
# Alocação de carteiras

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.

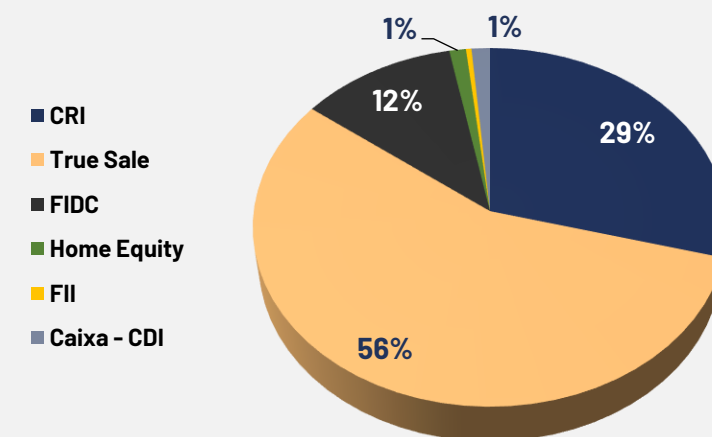
## Exposição por tipo de empreendimento



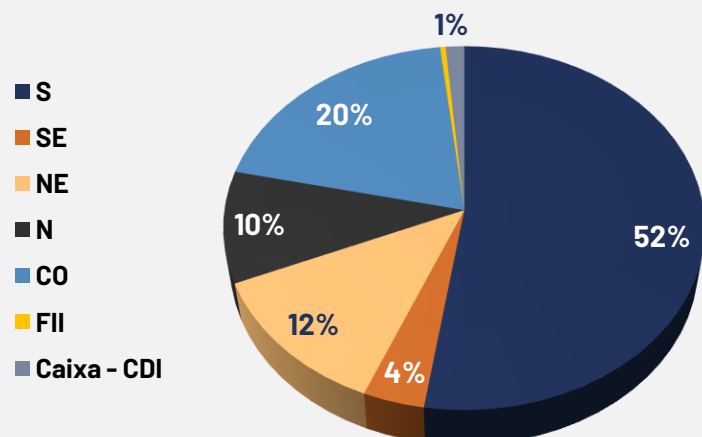
## Exposição por indexador



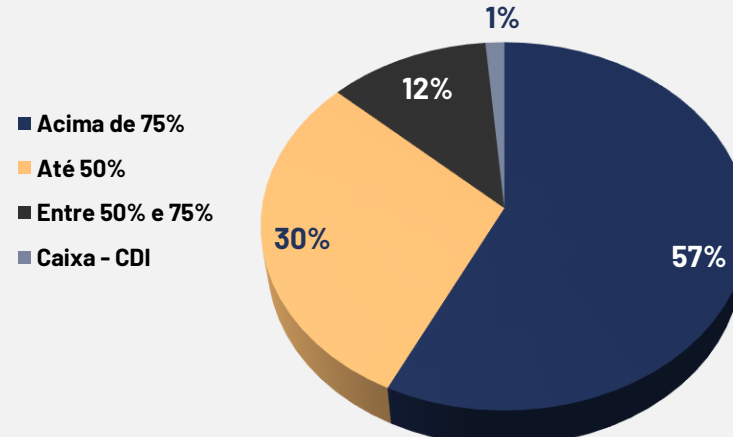
## Exposição por tipo de investimento



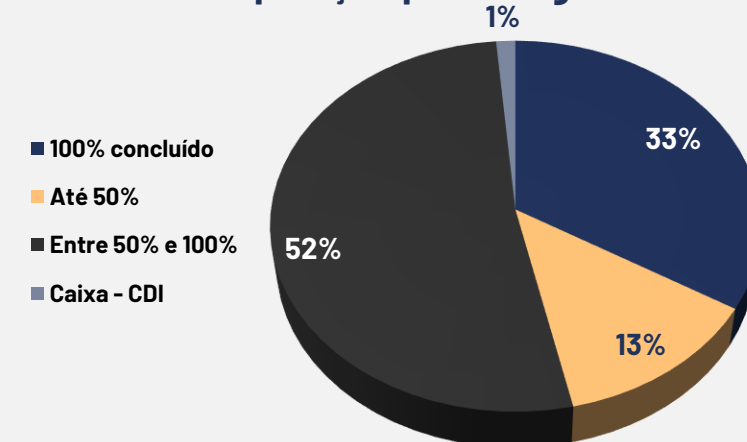
## Exposição por região



## Exposição por vendas



## Exposição por estágio de obras



# Portfólio de CRIs

LTV

81,61%

Razão de Saldo Devedor

122,53%

Vendas

65,86%

Obras

83,21%

VGV Total\*

R\$ 181.381.894,92

Taxa Média Real

15,38%

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

VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)

37,8%

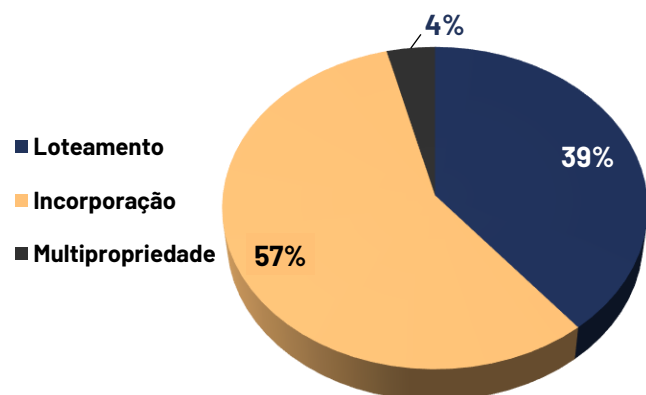
62,2%

Loteamento

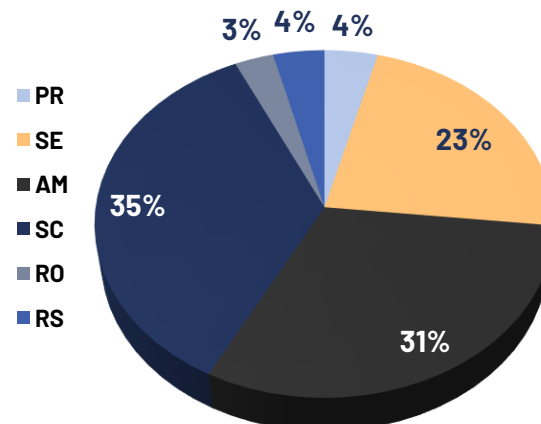
Incorporação

## Distribuição da Carteira de CRIs

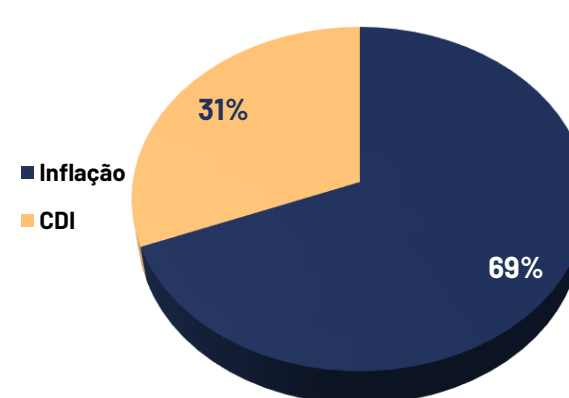
Por tipo de empreendimento



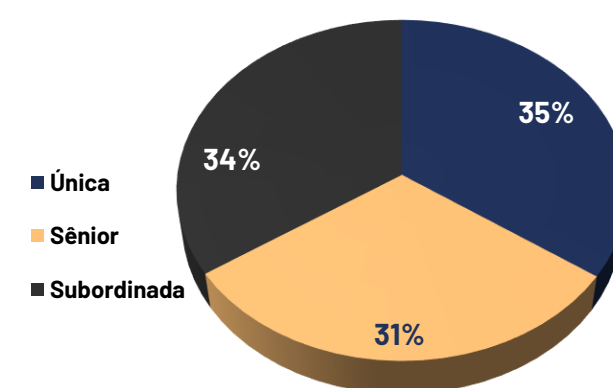
Por localização



Por indexador



Por classe



# Operações



## CRI EMA (Barra Loft), Barra dos Coqueiros – SE



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

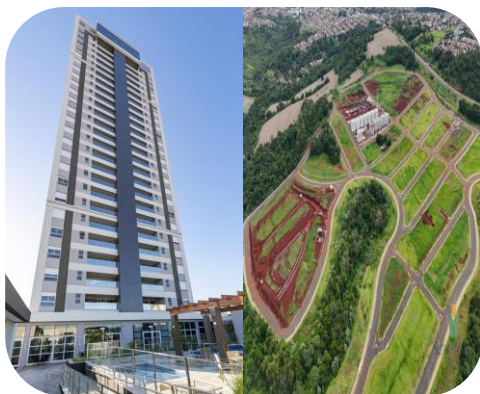
|                                           |                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Garantias</b>                          | <b>100,0%</b> do valor da emissão integralizado no CRI      |
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | <b>50,0%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI |
| Hipoteca Cédular                          | <b>67,8%</b> das obras concluídas                           |
| Alienação Fiduciária de Quotas            | <b>90,8%</b> 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



|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Segmento</b>                | Loteamento                       |
| <b>Taxa</b>                    | IPCA + 12% a.a e IPCA + 10% a.a. |
| <b>Frequência de pagamento</b> | Mensal                           |
| <b>Valor da Emissão</b>        | R\$ 60.000.000,00                |
| <b>Código ISIN</b>             | BRIMWLCRICC5 / BRIMWLCRICD3      |

|                                           |                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Garantias</b>                          | <b>95,0%</b> do valor da emissão integralizado no CRI       |
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | <b>14,0%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI |
| Aval prestado na Cédula pelos Avalistas   | <b>100,0%</b> das obras concluídas                          |
| Alienação Fiduciária de Quotas            | <b>67,8%</b> 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



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

### Garantias

|                                           |              |                                                |
|-------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | <b>92,0%</b> | do valor da emissão integralizado no CRI       |
| Alienação Fiduciária de Imóveis           | <b>33,1%</b> | do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI |
| Alienação Fiduciária de Quotas            | <b>90,4%</b> | das obras concluídas                           |
| Aval prestado na Cédula pelos Avalistas   | <b>65,0%</b> | das vendas concluídas                          |

\*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 de atuação na região. A alocação observa os critérios previstos na política de investimentos do Fundo.

# Operações



## CRI Mirante, São José – SC



|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Segmento</b>                | Incorporação Vertical |
| <b>Taxa</b>                    | IPCA + 13% a.a.       |
| <b>Frequência de pagamento</b> | Mensal                |
| <b>Valor da Emissão</b>        | R\$ 75.867.000,00     |
| <b>Código ISIN</b>             | BRAPCSCRF72           |

### Garantias

|                                           |              |                                                |
|-------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | <b>61,6%</b> | do valor da emissão integralizado no CRI       |
| Alienação Fiduciária de Imóveis           | <b>59,7%</b> | do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI |
| Alienação Fiduciária de Quotas            | <b>81,0%</b> | das obras concluídas                           |
| Aval prestado na Cédula pelos Avalistas   | <b>47,2%</b> | 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 m<sup>2</sup> 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



|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Segmento</b>                | Loteamento        |
| <b>Taxa</b>                    | IPCA + 12,15% a.a |
| <b>Frequência de pagamento</b> | Mensal            |
| <b>Valor da Emissão</b>        | R\$ 80.425.000,00 |
| <b>Código ISIN</b>             | BRTSSACRI182      |

|                                           |                                                            |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Garantias</b>                          |                                                            |
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | <b>58,4%</b> do valor da emissão integralizado no CRI      |
| Alienação Fiduciária de Quotas            | <b>9,7%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI |
|                                           | <b>100,0%</b> das obras concluídas                         |
| Aval prestado na Cédula pelos Avalistas   | <b>89,3%</b> 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 de recebíveis acompanhado pela gestão. A operação foi incluída no portfólio considerando a estratégia e os critérios de alocação do Fundo.

# Operações



## CRI Poehma, Gramado – RS



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

### Garantias

|                                           |                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | <b>97,1%</b> do valor da emissão integralizado no CRI       |
| Alienação Fiduciária de Imóveis           | <b>18,4%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI |
| Alienação Fiduciária de Quotas            | <b>100,0%</b> das obras concluídas                          |
| Aval prestado na Cédula pelos Avalistas   | <b>65,5%</b> 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)



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

### Garantias

|                                           |               |                                                |
|-------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | <b>86,7%</b>  | do valor da emissão integralizado no CRI       |
| Alienação Fiduciária de Imóveis           | <b>4,3%</b>   | do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI |
| Alienação Fiduciária de Quotas            | <b>100,0%</b> | das obras concluídas                           |
| Aval prestado na Cédula pelos Avalistas   | <b>96,8%</b>  | 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



|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>Segmento</b>                | Multipropriedade   |
| <b>Taxa</b>                    | CDI + 10% a.a      |
| <b>Frequência de pagamento</b> | Mensal             |
| <b>Valor da Emissão</b>        | R\$ 240.000.000,00 |
| <b>Valor em carteira</b>       | R\$ 45.852.592,76  |

### 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 do segmento de multipropriedade, consideradas na análise e no acompanhamento das operações. A exposição ao FIDC também representa diversificação por tipo de ativo em relação às demais posições da carteira.

# 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. Após a aquisição, a gestão realiza o acompanhamento das carteiras, incluindo medidas de cobrança, recuperação de créditos inadimplentes e, quando aplicável, renegociação de contratos. Os resultados dessas operações dependem, entre outros fatores, do comportamento das carteiras, dos níveis de inadimplência e da recuperação dos créditos, não havendo garantia de obtenção dos resultados originalmente estimados. A gestão avalia continuamente a exposição do Fundo a esse tipo de operação, considerando as condições de mercado, os riscos envolvidos e a estratégia de alocação do Fundo.

## SPE Maragogi

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

|                   |                                                           |                         |                                      |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Green Portugal    | 100,0% das obras concluídas / 99,6% 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 / 0,0% das vendas concluídas   | Frequência de pagamento | Mensal                               |
| Santa Helena      | 85,7% das obras concluídas / 90,2% 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. Após a aquisição, a gestão realiza o acompanhamento das carteiras, incluindo medidas de cobrança, recuperação de créditos inadimplentes e, quando aplicável, renegociação de contratos. Os resultados dessas operações dependem, entre outros fatores, do comportamento das carteiras, dos níveis de inadimplência e da recuperação dos créditos, não havendo garantia de obtenção dos resultados originalmente estimados. A gestão avalia continuamente a exposição do Fundo a esse tipo de operação, considerando as condições de mercado, os riscos envolvidos e a estratégia de alocação do Fundo.

## SPE Green Portugal II

(Green Portugal II ; Dona Francisca)

|                   |                                                           |                         |                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Green Portugal II | 100,0% das obras concluídas / 99,3% das vendas concluídas | Segmento                | Loteamento                            |
| Dona Francisca    | 100,0% das obras concluídas / 56,8% 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. Após a aquisição, a gestão realiza o acompanhamento das carteiras, incluindo medidas de cobrança, recuperação de créditos inadimplentes e, quando aplicável, renegociação de contratos. Os resultados dessas operações dependem, entre outros fatores, do comportamento das carteiras, dos níveis de inadimplência e da recuperação dos créditos, não havendo garantia de obtenção dos resultados originalmente estimados. A gestão avalia continuamente a exposição do Fundo a esse tipo de operação, considerando as condições de mercado, os riscos envolvidos e a estratégia de alocação do Fundo.

## SPE One II

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

|                      |                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| Green Portugal       | 100,0% das obras concluídas / 99,6% das vendas concluídas |
| Green Maria          | 100,0% das obras concluídas / 95,9% das vendas concluídas |
| Recanto dos Ipês     | 100,0% das obras concluídas / 15,8% das vendas concluídas |
| Boulevard Premium I  | 90,0% das obras concluídas / 0,0% das vendas concluídas   |
| Boulevard Premium II | 90,0% das obras concluídas / 0,0% 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. Após a aquisição, a gestão realiza o acompanhamento das carteiras, incluindo medidas de cobrança, recuperação de créditos inadimplentes e, quando aplicável, renegociação de contratos. Os resultados dessas operações dependem, entre outros fatores, do comportamento das carteiras, dos níveis de inadimplência e da recuperação dos créditos, não havendo garantia de obtenção dos resultados originalmente estimados. A gestão avalia continuamente a exposição do Fundo a esse tipo de operação, considerando as condições de mercado, os riscos envolvidos e a estratégia de alocação do Fundo.

## SPE Marmet

(Marmet)

Marmet

92,2% das obras concluídas / 83,2% 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. Após a aquisição, a gestão realiza o acompanhamento das carteiras, incluindo medidas de cobrança, recuperação de créditos inadimplentes e, quando aplicável, renegociação de contratos. Os resultados dessas operações dependem, entre outros fatores, do comportamento das carteiras, dos níveis de inadimplência e da recuperação dos créditos, não havendo garantia de obtenção dos resultados originalmente estimados. A gestão avalia continuamente a exposição do Fundo a esse tipo de operação, considerando as condições de mercado, os riscos envolvidos e a estratégia de alocação do Fundo.

## SPE Primori

(Primori)

Primori

100,0% das obras concluídas / 94,6% 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](mailto: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.