LIFE11

Life Capital Partners

RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Setembro 2026

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Highlights

15,70% de rendimentos acumulados (12 meses)

YIELD DE RENDIMENTOS
Cotistas e detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,15% a.a. em Setembro**.

127,56% do CDI (líquido) em Setembro

RETORNO DO FUNDO
Em setembro, o LIFE11 apresentou retorno equivalente a 108,42% do CDI bruto e a 127,56% do CDI líquido, considerando, neste último caso, a tributação aplicável a um investidor pessoa física. No período, o Fundo distribuiu R$ 0,115 por cota, correspondente a um dividend yield de 1,18% no mês.

R$ 387 milhões

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
No fechamento de Setembro, o patrimônio do fundo totalizou R$ 386.742.404,61

R$ 444 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R$ 444 mil.

20.861 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS
O fundo encerrou o mês de Setembro com mais de 20,8 mil cotistas.

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Leia o Regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir.

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R$ 9,73

COTA MERCADO: R$ 7,04

RENDIMENTO: R$ 0,115 /cota

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

DIVIDEND YIELD (12M): 15,70% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 94,76% (158,63% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R$ 444 mil/dia

DURATION MÉDIA: 5,59

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$ 386.742.404,61

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (últimos 12 meses): R$ 378.787.765,68

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 39.761.584

QTDE DE INVESTIDORES: 20.861

**CONSIDERANDO OFERTAS*

Data Base: 30/09/2026

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Carta do Gestor

Em **setembro**, o LIFE11 apresentou **dividend yield** mensal de **1,18%,** mantendo a distribuição de **R$ 0,115** por cota. Nos **últimos 12 meses**, o dividend yield acumulado foi de **15,70%.**

No **cenário doméstico**, o Copom reduziu a **taxa básica de juros** para **13,75% a.a.** em sua reunião de setembro, dando continuidade ao ciclo de flexibilização monetária. O comunicado manteve uma postura cautelosa quanto aos próximos movimentos, indicando que a condução da política monetária seguirá condicionada à evolução dos dados, em um ambiente ainda marcado por riscos inflacionários e incertezas no cenário externo.

O **IPCA** registrou variação de **0,82%** em setembro, ante -0,32% em agosto. Em **12 meses**, o índice acumula alta de **4,58%**, ante 4,22% no período anterior, situando-se acima do limite superior do intervalo de tolerância da meta de inflação, de 4,5%. A evolução da inflação permanece, portanto, como um dos fatores relevantes para o acompanhamento da trajetória da política monetária e das condições de mercado.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX** encerrou setembro aos **3.755,22 pontos**, com **queda de 0,20% no mês**, registrando o quinto resultado mensal negativo consecutivo. No período, os fundos de recebíveis estiveram entre os segmentos pressionados, em um contexto que também refletiu os efeitos da deflação de agosto sobre os rendimentos de veículos com maior exposição a ativos indexados à inflação.

Nesse ambiente, a gestão do LIFE11 manteve o acompanhamento das operações que compõem a carteira, com atenção à evolução dos empreendimentos, comportamento das carteiras de recebíveis, indicadores de crédito e níveis de garantia. O monitoramento individual das operações permanece como parte central do processo de gestão, considerando as características de cada ativo e os respectivos fatores de risco. A gestão segue avaliando a carteira e as condições de mercado, buscando manter a alocação do Fundo em linha com sua estratégia de investimento e com os parâmetros de risco estabelecidos.

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

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

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

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

CRI Vectra

Em setembro, o empreendimento Reserva Saltinho, da operação Vectra, registrou seis vendas e três distratos. O preço médio de venda foi de R$ 610,05/m^2. Os contratos distratados haviam sido comercializados, na data de venda original, a preço médio 23,79% inferior. Considerando os valores observados no período, a diferença resulta em incremento no VGV do empreendimento e no reforço das garantias do CRI.

CRI Abecker II

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

CRI Vanvera

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

Atualizações da Carteira

CRI Barra Loft (EMA)

No lado comercial, o empreendimento registrou uma venda ao preço de R$ 6.267,65/m² e cinco distratos, resultando em saldo negativo de quatro unidades.

O empreendimento manteve as frentes concentradas nas quadras já estruturadas, com avanço físico do período modesto e abaixo do previsto no cronograma financeiro. No mês, avançaram as adequações civis e hidráulicas da quadra 13, os acabamentos internos da quadra 10 e a rede elétrica, com avanço da entrada de energia da quadra 12. Prosseguiram também os muros de divisa e a manutenção das unidades em estoque.

Para o próximo período, estão previstos a retomada dos serviços suspensos, a continuidade das adequações da quadra 13, dos acabamentos internos e dos muros, e o início da preparação do terreno da segunda etapa.

FIDC Residence Club

O empreendimento segue na fase de acabamentos, com as frentes concentradas nas asas de suítes, no núcleo central e na ilha. No período, avançaram os acabamentos internos do núcleo central e a infraestrutura elétrica e de iluminação da ilha. Para o próximo período, estão previstos a continuidade dos acabamentos das asas e do núcleo central e o avanço da iluminação externa.

Atualizações da Carteira

CRI Mirante

No mês de setembro, o empreendimento registrou três distratos. As unidades distratadas retornam ao estoque, disponíveis para nova comercialização, o que poderá contribuir para o incremento do VGV, caso realizadas a preço superior ao dos contratos originais.

O empreendimento encontra-se em etapa de acabamentos, com as chuvas do período reduzindo o ritmo dos serviços externos. No mês, avançaram a pintura e os fechamentos da fachada, os acabamentos internos das unidades e as instalações elétricas e de segurança, com a colocação das janelas ainda em ritmo pontual.

Para o próximo período, estão previstos a chegada das janelas restantes, a instalação das portas internas e a continuidade da pintura da fachada e dos acabamentos internos das unidades.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi (*Green Maria, Green Portugal, Santa Helena, Parque das Flores*)**:** No mês de setembro, foram registradas duas vendas no empreendimento Santa Helena e a quitação de dois contratos no Green Portugal.

Green Portugal II (*Green Portugal, Dona Francisca*): Em setembro, o empreendimento Green Portugal apresentou duas vendas e dois distratos, resultando em variação líquida nula no número de unidades comercializadas. No mesmo período, oito contratos foram integralmente quitados, com o recebimento dos saldos devedores correspondentes e o encerramento da exposição da operação a esses contratos.

One II (*Green Maria, Green Portugal, Recanto dos Ipês, Boulevard Premium I, Boulevard Premium II*): Em setembro, foi registrada uma venda no empreendimento Recanto dos Ipês. Considerados em conjunto os empreendimentos que integram a operação, o percentual de unidades comercializadas é de 97,9%.

Marmet: No mês de setembro, o empreendimento registrou quatro vendas e quatro distratos, resultando em variação líquida nula no número de unidades comercializadas no período. As unidades distratadas retornaram ao estoque e ficaram disponíveis para nova comercialização pelos preços vigentes.

A obra segue em estágio avançado de infraestrutura, com o canteiro voltado às frentes de fechamento. A rede de água, a terraplenagem e os serviços preliminares estão concluídos, enquanto a drenagem e o esgoto se encontram em fase final de execução. Os trabalhos passam a se concentrar na rede elétrica. Para o próximo período, estão programadas a continuidade dos serviços da rede elétrica, o término da drenagem e da pavimentação e a implantação da sinalização viária.

Primori: Não houve movimentações comerciais no mês de setembro. A operação mantém 94,6% das unidades comercializadas.

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

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[1], 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[2]. 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, 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 são submetidas aos procedimentos de due diligence e monitoramento previstos nos processos internos da gestora, 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.

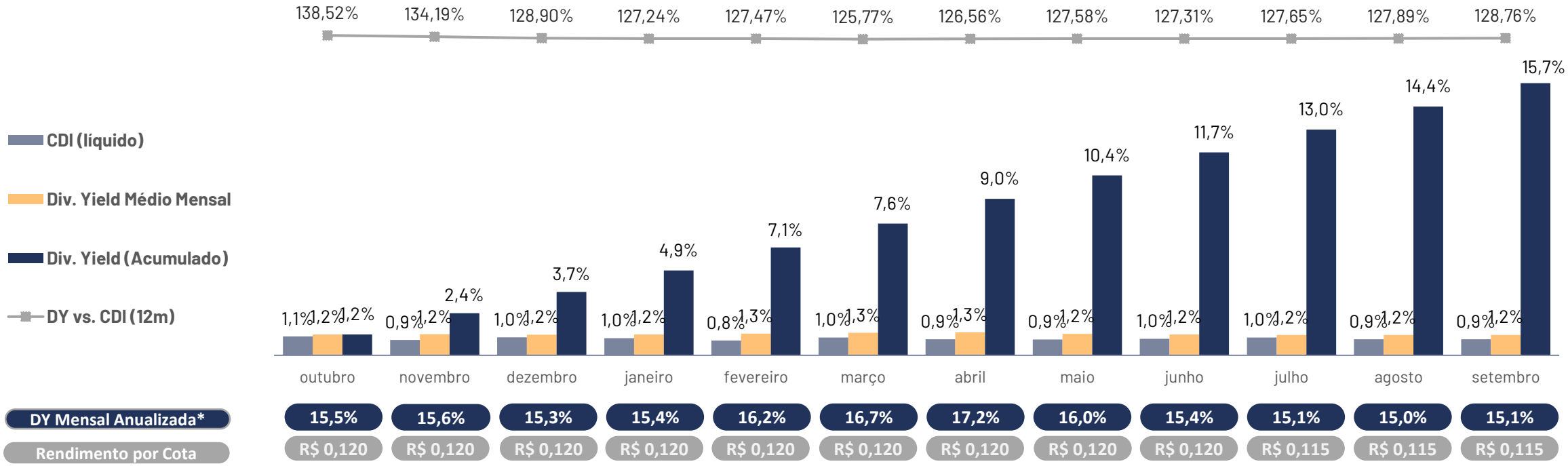
EXPERIÊNCIA EXECUTIVA

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.

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Retornos e Rendimentos

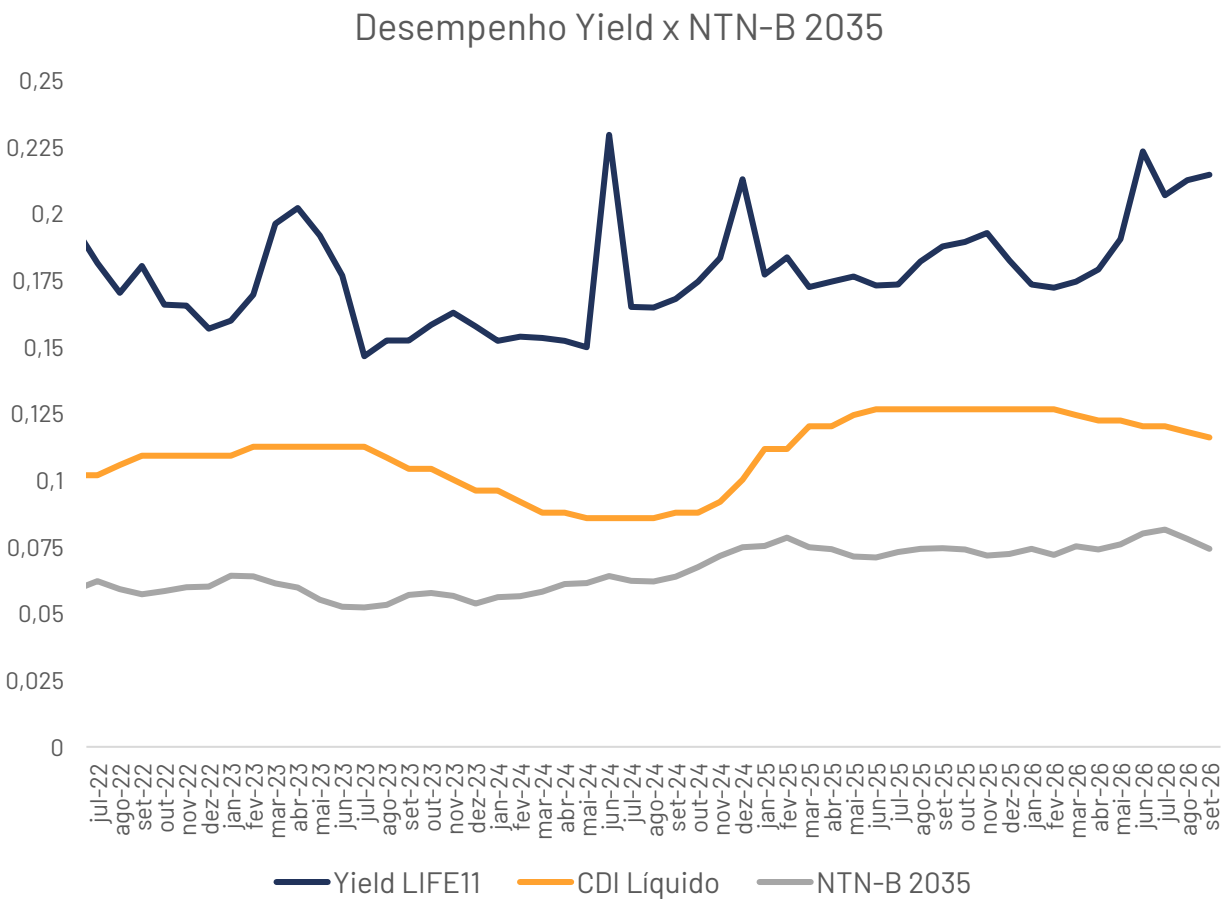
O fundo distribuiu, no mês de **setembro,** rendimentos no total de **1,18%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **100,64%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por 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*

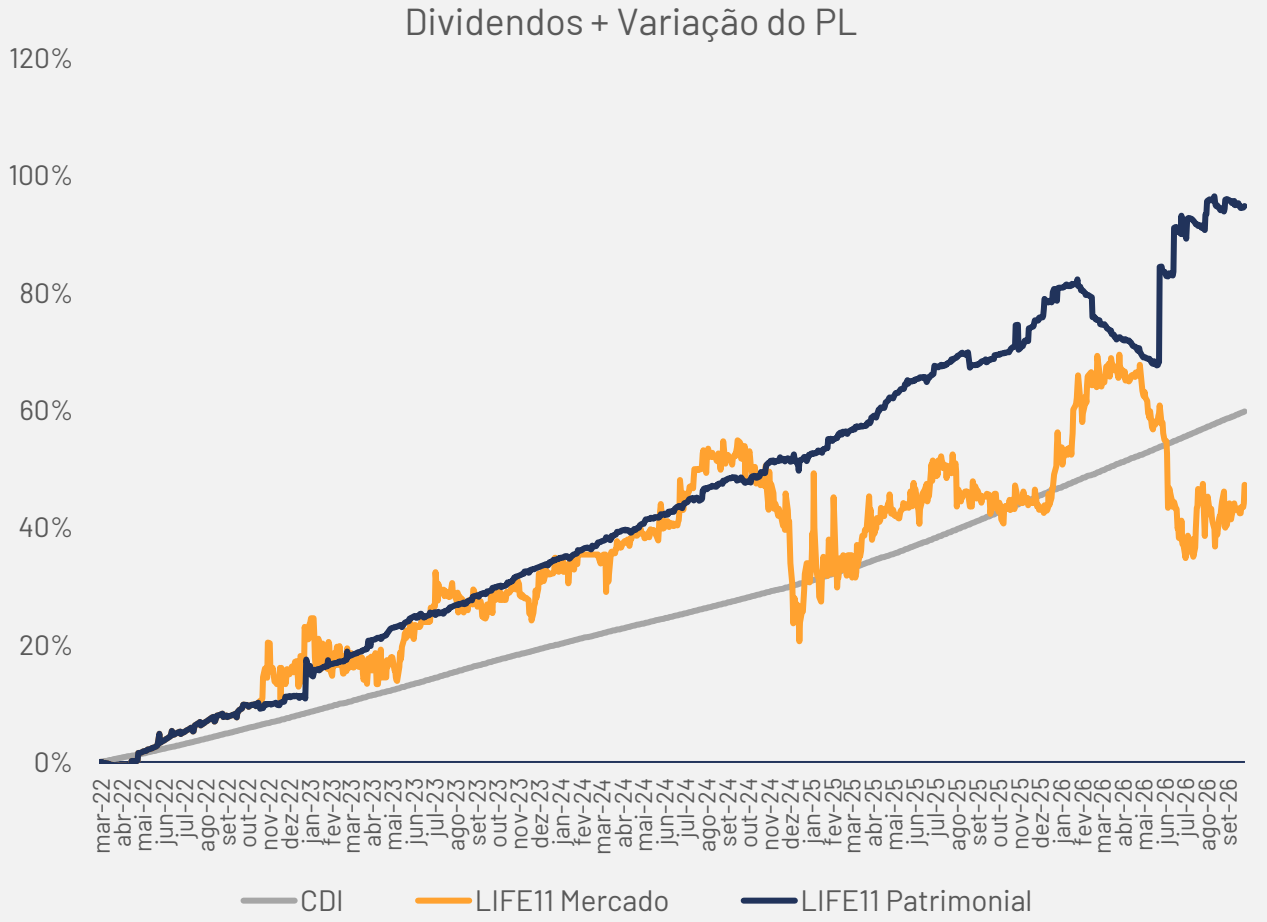
LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Retornos e Rendimentos



*Considerando Yield Mercado

Retorno Total Ajustado



Rentabilidade desde o início:

Cota Patrimonial vs CDI	Cota Mercado vs CDI
158,63%	79,08%

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

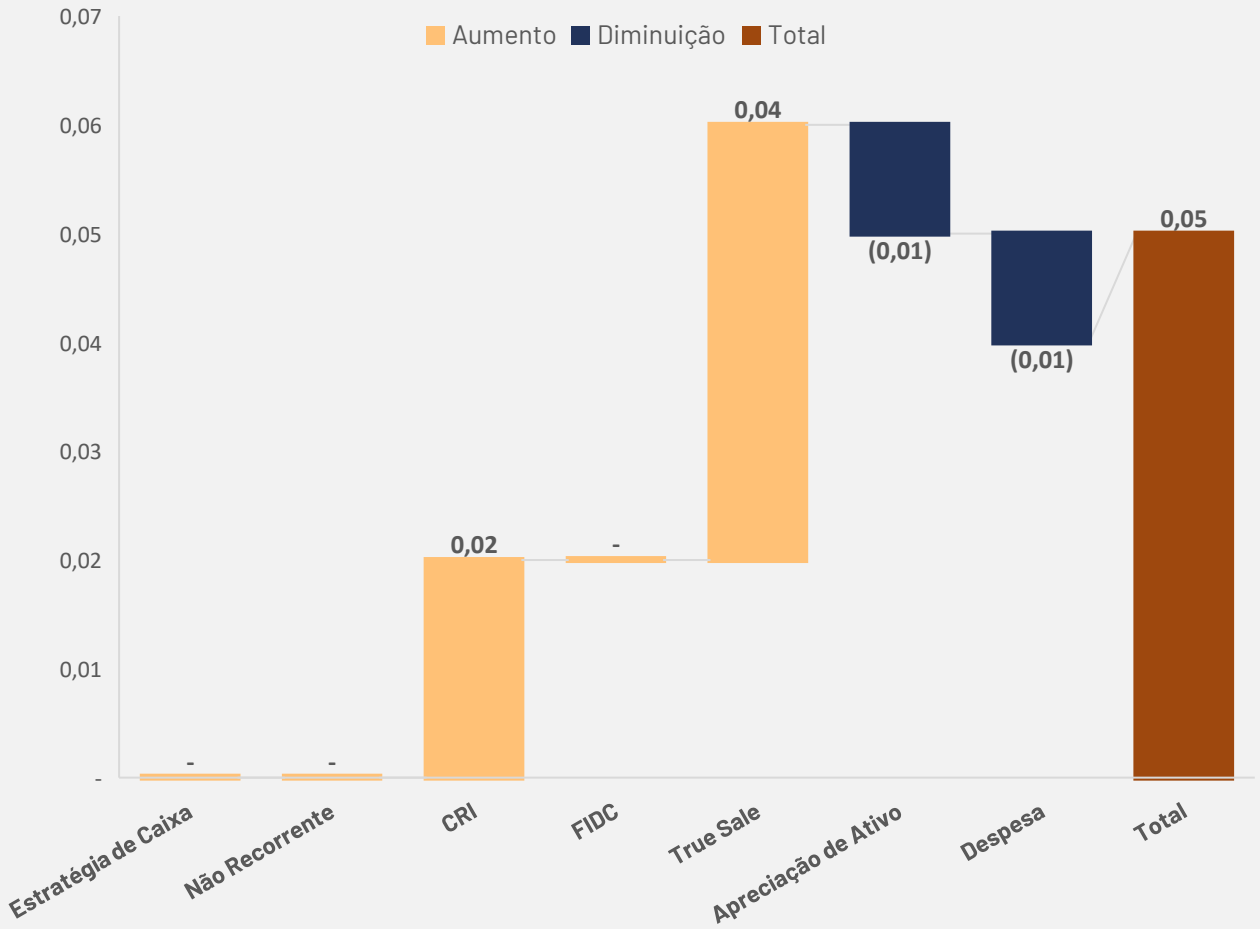
DRE Gerencial

DRE Gerencial	Jul-26	Ago-26	Set-26	Desde o Início
Total de Receitas	**2.261.394,52**	**2.424.535,78**	**2.695.819,27**	**199.894.025,45**
Operações de True Sales	**1.120.000,00**	**1.330.000,00**	**1.732.740,19**	**73.996.903,59**
Dividendos	1.120.000,00	1.330.000,00	1.732.740,19	73.996.903,59
CRI	**1.095.911,70**	**1.056.854,30**	**927.543,76**	**92.316.384,83**
Juros Pagos	1.032.583,34	1.035.611,90	898.955,59	**76.242.206,69**
Correção Monetária[1]	63.328,36	21.242,40	28.588,17	16.074.178,14
Home Equity	**-**	**-**	**-**	**3.507.542,35**
Juros	**-**	-	**-**	3.507.542,35
Outros	**-**	**-**	**-**	**19.058.987,46**
Caixa[2]	**45.482,82**	**37.681,48**	**35.535,32**	**11.014.207,21**
Total de Despesas	**(386.152,95)**	**(393.434,17)**	**(339.943,40)**	**(26.582.841,52)**
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(343.531,57)	(350.325,11)	(320.167,85)	**(14.205.776,79)**
Taxa de Performance	(1.707.583,68)	-	-	**(8.701.884,73)**
Outras Despesas	(42.621,38)	(43.109,06)	(19.775,55)	**(3.675.180,00)**
Custo de Emissão	-	-	-	**(4.110.552,37)**
Apreciação de Ativo	**(6.019.113,54)**	**3.456.675,31**	**(410.870,79)**	**10.955.818,42**
Resultado*[3]	**(4.143.871,97)**	**5.487.776,92**	**1.945.005,08**	**184.267.002,35**
Distribuições LIFE11	**4.572.582,16**	**4.572.582,16**	**4.572.582,16**	**181.631.750,19**
Reserva de Lucros	**4.347.634,48**	**5.262.829,24**	**2.635.252,15**	**-**
Informações Adicionais	**Jul-26**	**Ago-26**	**Set-26**	**Média**
Distribuição por cota (LIFE11)	**0,115**	**0,115**	**0,115**	**0,127**
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	**9,770**	**9,793**	**9,727**	**n.a**
Patrimônio Líquido	**388.454.787,01**	**389.369.981,63**	**386.742.404,61**	**n.a**

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

[1]Correção monetária não é proveniente de resultado caixa
[2]Resultado proveniente de rendimento de operação compromissada e proventos de FIIs investidos pelo fundo
[3]O "Resultado" apresentado é uma combinação do resultado caixa e a "Apreciação de Ativo".

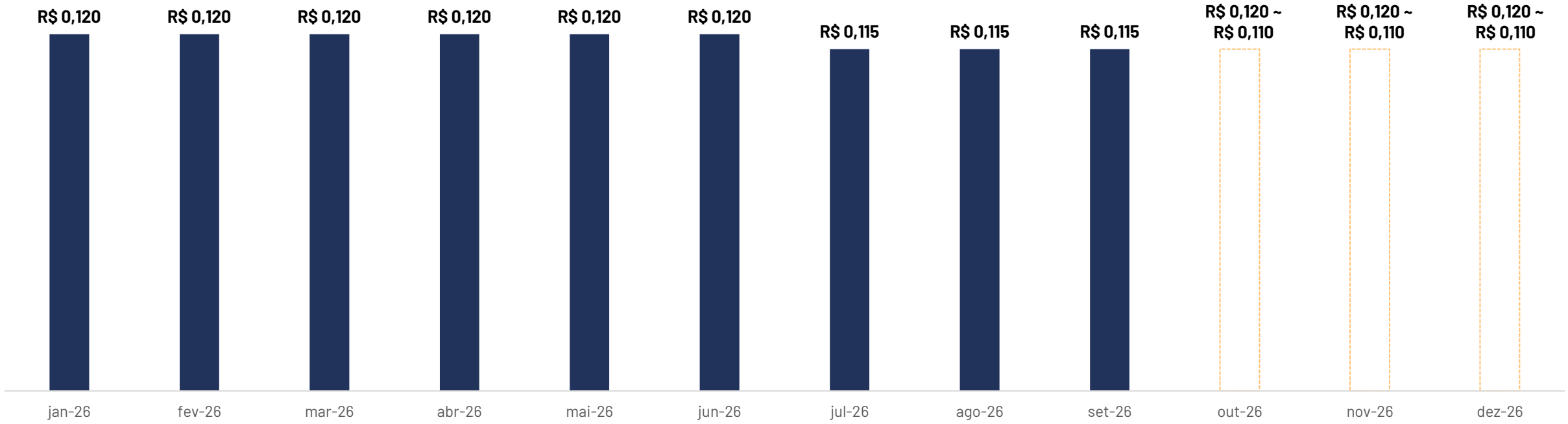
Composição do Resultado por Cota



	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26
Dividendo	0,12	0,12	0,12	0,115	0,115	0,115
Resultado	-0,13	0,77	0,46	-0,10	0,14	0,05

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. A análise busca ilustrar, exclusivamente para fins informativos, a sensibilidade das métricas apresentadas a diferentes preços hipotéticos da cota. A tabela indica a rentabilidade anual equivalente, no cenário hipotético de que a carteira é adquirida com o mesmo ágio/deságio da cota no secundário.

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

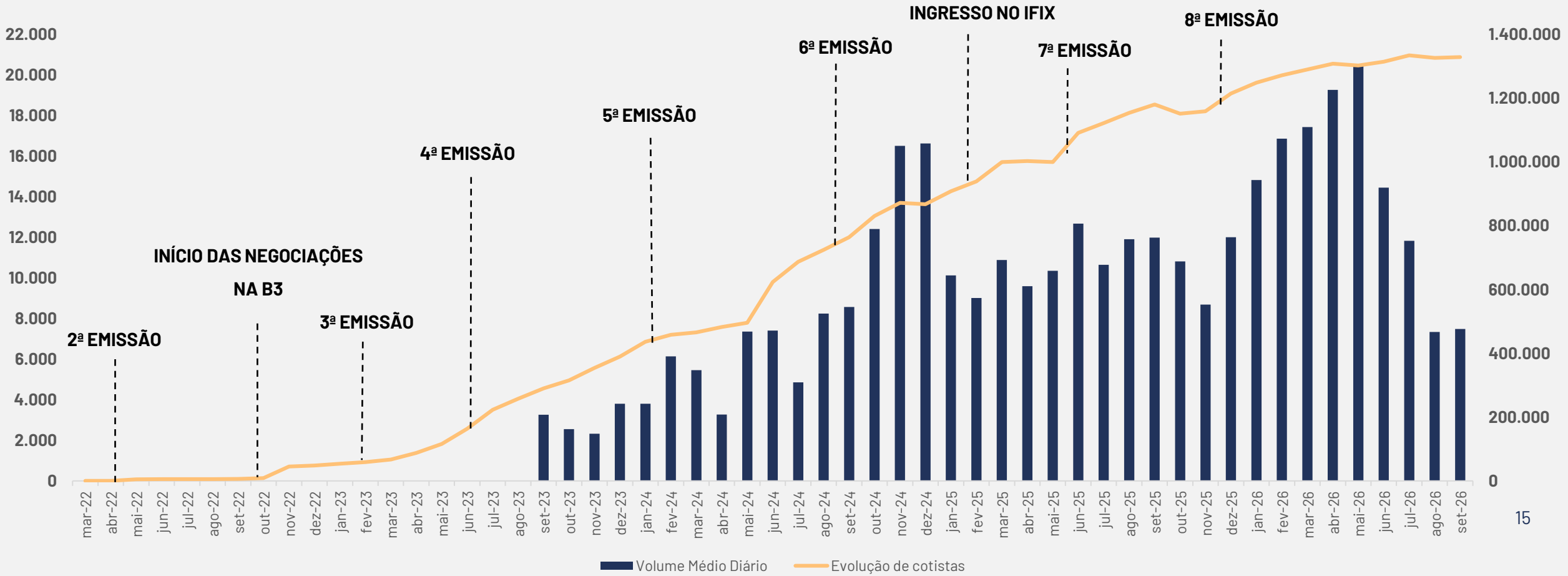
Cota Mercado (30/09)	Taxa equivalente em IPCA+[1]
Preço de Mercado da Cota	**Retorno Projetado (IPCA+)**
6,88	16,67%
6,92	16,53%
6,96	16,40%
7,00	16,27%
7,04	16,14%
7,08	16,02%
7,12	15,89%
7,16	15,77%
7,20	15,65%

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

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Número de Cotistas

20.861



LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Carteira

Na data-base do relatório, a carteira do Fundo é composta por 17 ativos, com exposição a operações indexadas ao IPCA e CDI. As taxas médias das operações correspondem a IPCA + 12,1% a.a. e CDI + 11,2% a.a., respectivamente. Sob a perspectiva geográfica, a carteira apresenta maior concentração de ativos localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV[1]	% SD	Duration	Data de Vcto.
MIRANTE	CRI	OPEA	Única	Inflação	13,0%	10,2%	45,6%	82,3%	121,6%	0,83	Set-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	8,9%	65,0%	76,0%	131,6%	5,50	Ago-30
EMA	CRI	RIZA SEC	Única	Inflação	12,0%	6,6%	86,5%	307,5%	32,5%	2,63	Nov-33
VECTRA	CRI	RIZA SEC	Única	Inflação	10,0%	1,2%	68,2%	31,0%	322,7%	2,98	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%	94,5%	31,2%	320,5%	3,10	Nov-34
ABECKER 2	CRI	CANAL	Única	Inflação	12,0%	0,3%	94,8%	74,1%	135,0%	4,09	Nov-39
FIDC RESIDENCE CLUB	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	11,1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
HOME EQUITY 2*	HOME EQUITY	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
MARMET	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	19,9%	83,2%	75,8%	131,9%	10,71	n.a
GREEN PORTUGAL II	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	13,2%	99,3%	67,1%	148,9%	4,08	n.a
ONE II	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	5,5%	97,9%	82,7%	120,9%	4,87	n.a
RECANTO DOS IPÊS	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,2%	17,1%	88,6%	112,8%	5,91	n.a
SANTA HELENA	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,1%	90,8%	105,0%	95,3%	8,80	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%	80,6%	124,1%	4,48	n.a.
BOULEVARD PREMIUM II	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,2%	-	-	-	-	n.a
BOULEVARD PREMIUM I	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,2%	-	-	-	-	n.a
GREEN PORTUGAL I	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,1%	99,6%	73,5%	136,0%	3,96	n.a
DONA FRANCISCA	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,4%	56,8%	95,4%	104,8%	6,11	n.a
PARQUE DAS FLORES	TRUE SALE	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,2%	11,1%	93,7%	106,7%	5,64	n.a
CAIXA						1,4%					
CDI						1,4%					
FII						0,4%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,00%	n.a.	77,2%	129,6%	5,59	n.a.

[1] Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: RGSD: 14%, LTV: 711%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 22%, LTV: 450%; (iv) MIRANTE: RGSD: 29%, LTV: 351%; (v) VANVERA: RGSD: 218%, LTV: 46%; (vi) ABECKER 2: RGSD: 123%, LTV: 81%; (vii) POEHMA: RGSD: 30%, LTV: 339%.

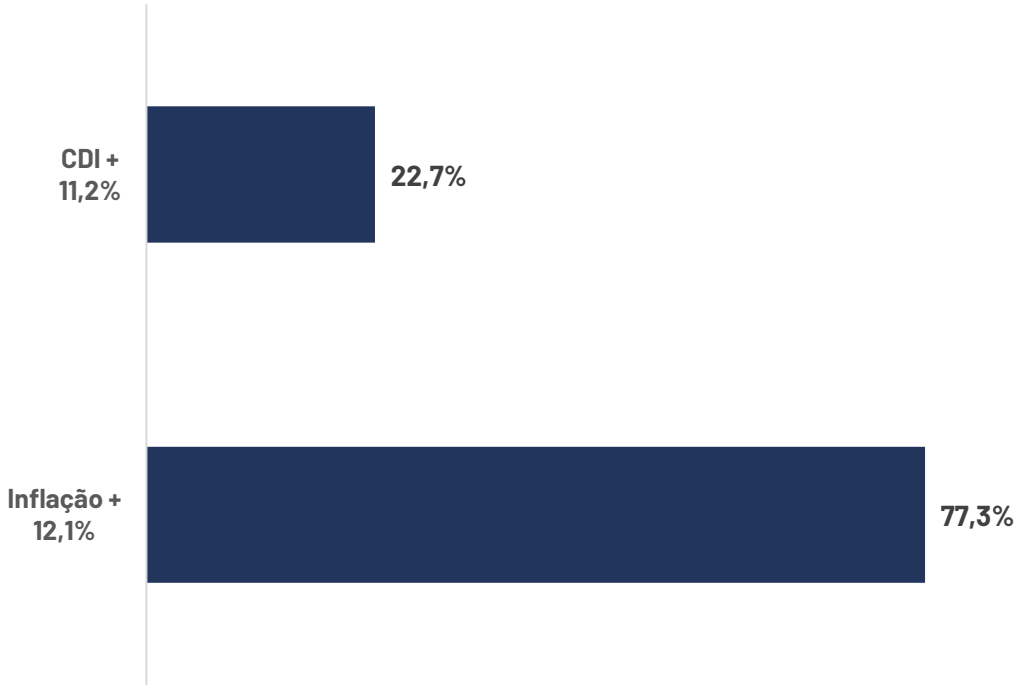
[1]Os empreendimentos dentro das SPEs do portfólio foram segregados com o objetivo de facilitar o entendimento dos investidores quanto à exposição a cada projeto, bem como à composição de ativos em cada SPE.

**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.

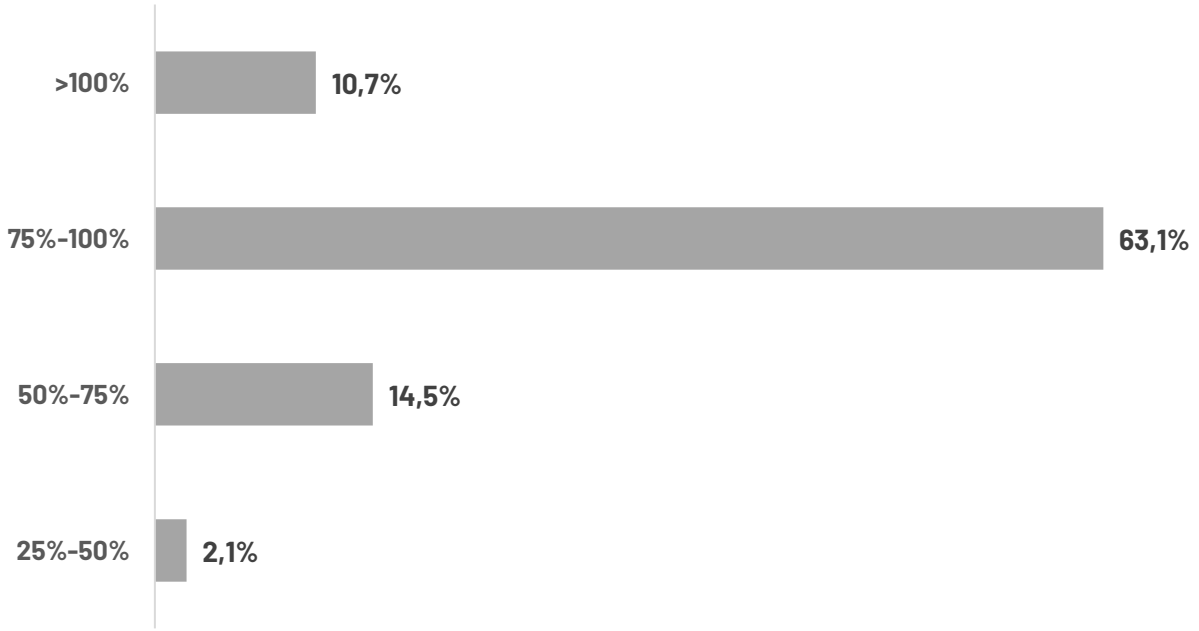
LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Carteira

Taxa Média por Indexador - % da Carteira

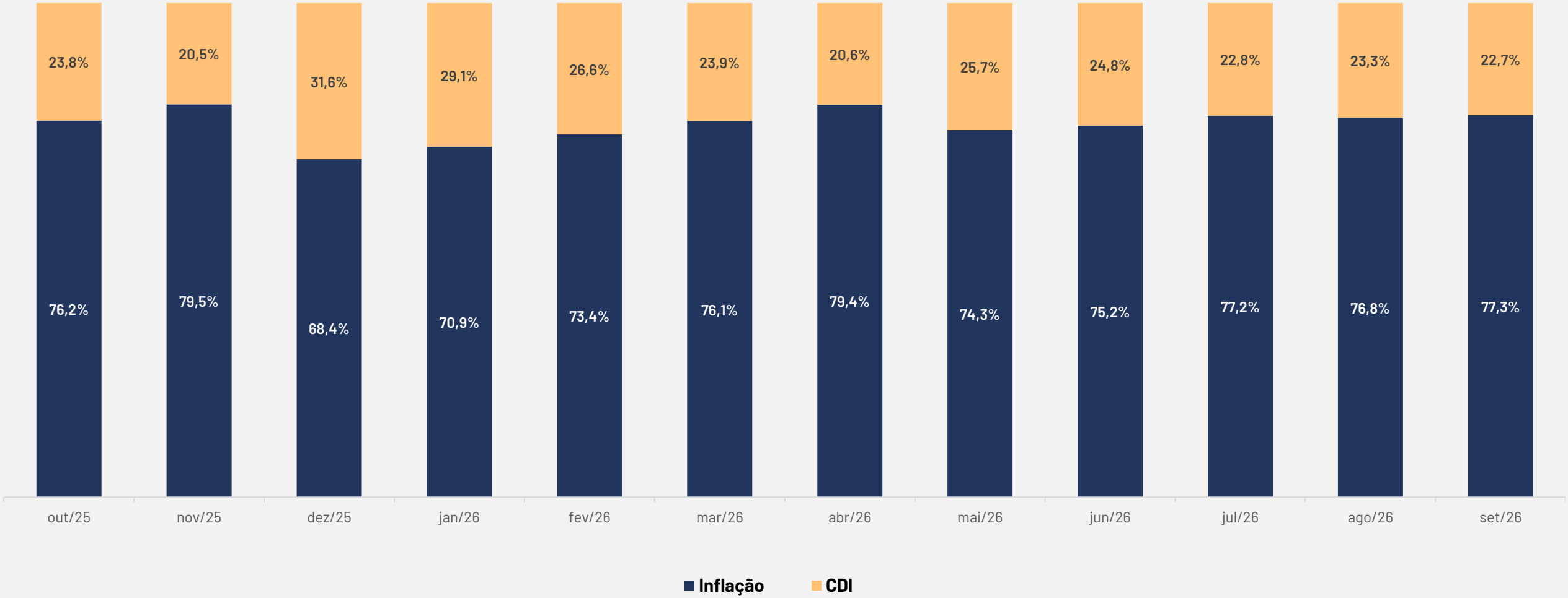


Alocação por LTV - % da Carteira



LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Histórico de exposição por indexador

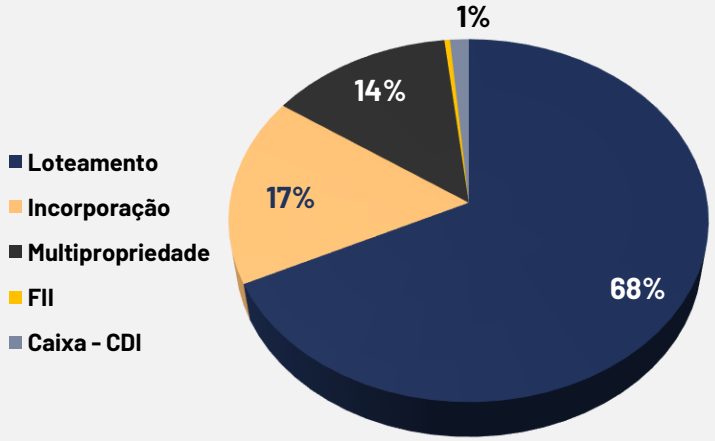


LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

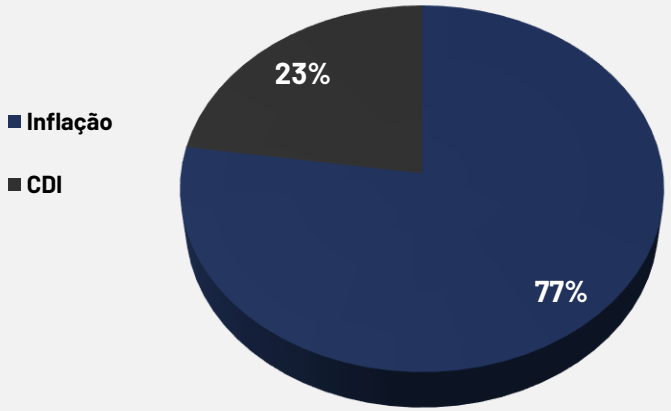
Alocação de carteiras

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.

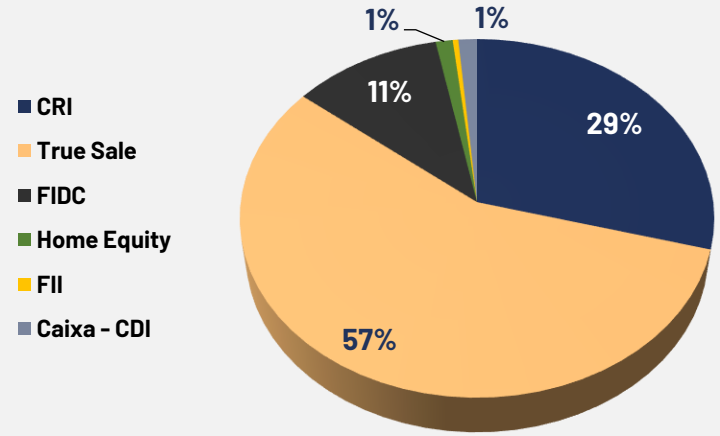
Exposição por tipo de empreendimento



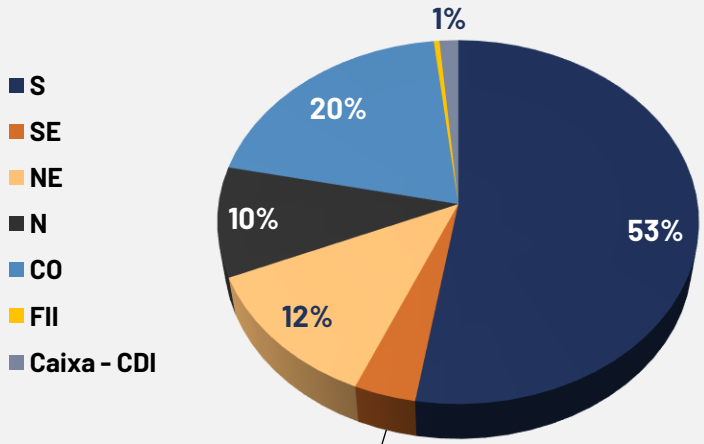
Exposição por indexador



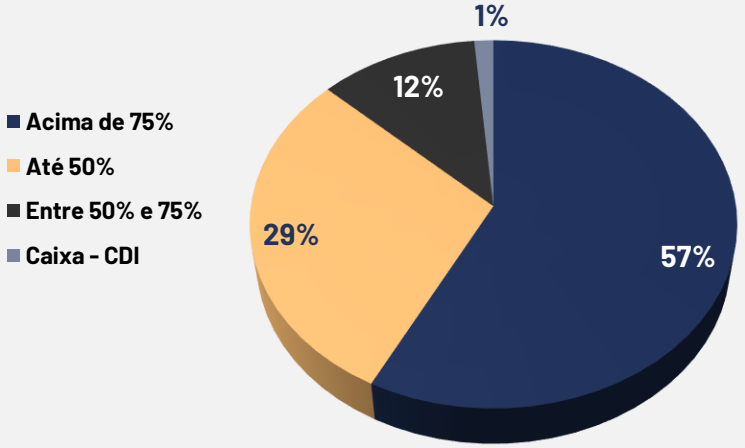
Exposição por tipo de investimento



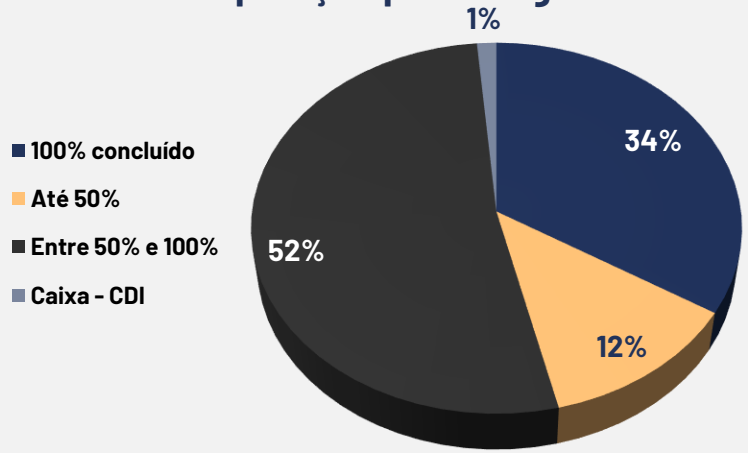
Exposição por região



Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras



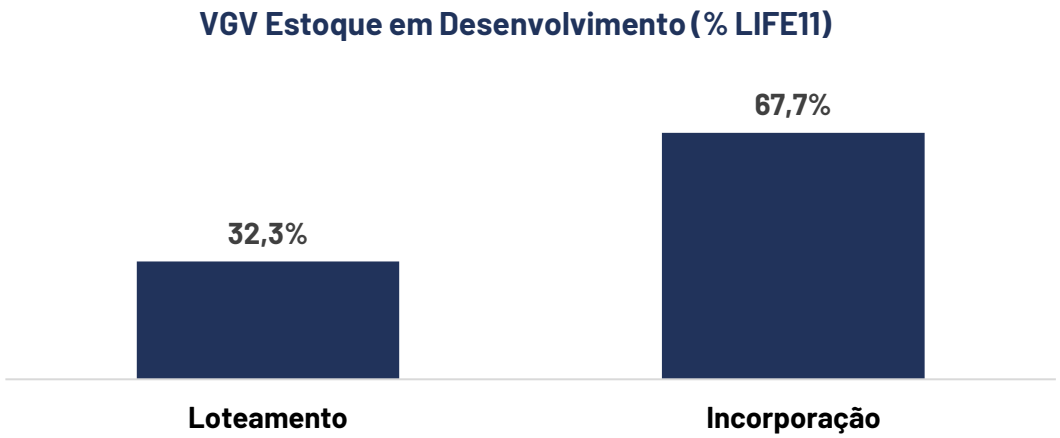
LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Portfólio de CRIs

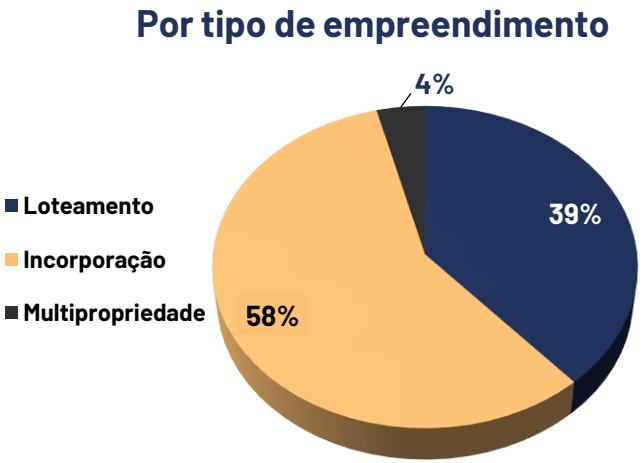
LTV	Razão de Saldo Devedor	Vendas
84,33%	118,58%	64,43%

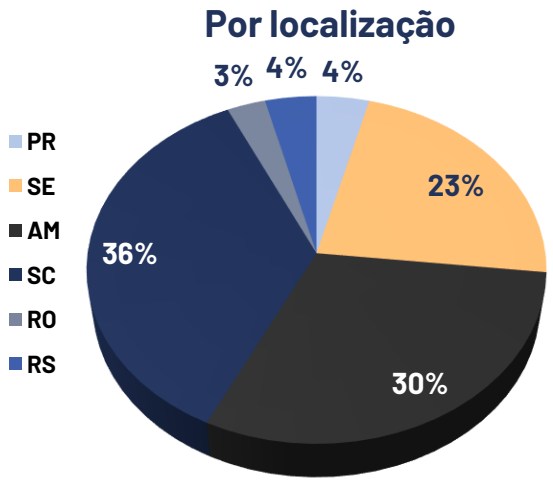
Obras	VGV Total*	Taxa Média Real
84,21%	R$ 179.746.816,54	15,33%

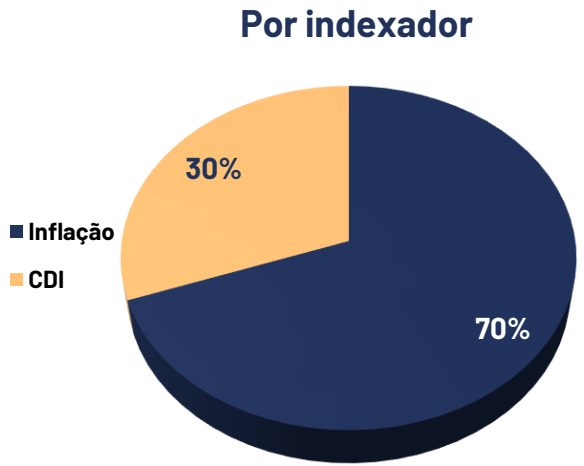
*Considerando recebíveis (elegíveis e inelegíveis) + Estoque ponderado pela participação do fundo em cada operação

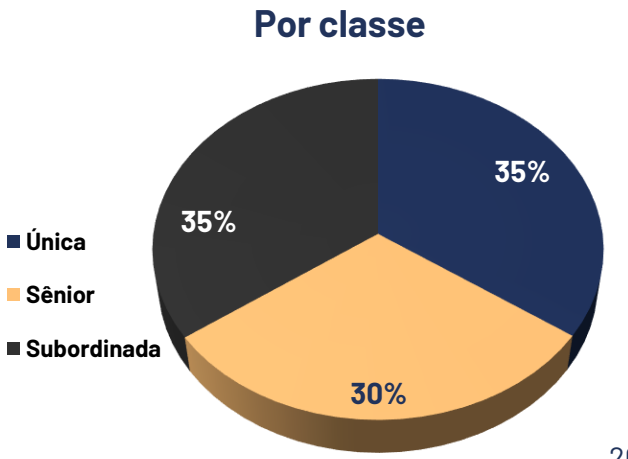


Distribuição da Carteira de CRIs









LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

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

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Hipoteca Cedular

Alienação Fiduciária de Quotas

100,0% do valor da emissão integralizado no CRI

50,0% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

67,8% das obras concluídas

86,5% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Barra Loft é um empreendimento desenvolvido pela EMA Incorporações em Barra dos Coqueiros, na Região Metropolitana de Aracaju. O empreendimento está localizado a aproximadamente 30 minutos do centro de Aracaju, por meio da ponte João Alves, e consiste em projeto de incorporação horizontal com unidades residenciais em condomínio fechado.

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

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

Alienação Fiduciária de Quotas

100,0%	do valor da emissão integralizado no CRI
14,0%	do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
100,0%	das obras concluídas
68,2%	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.

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

Operações

CRI QSJRN, Manaus - AM



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	**99,1%** do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	**31,2%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	**90,9%** das obras concluídas **65,0%** 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 m^2 de floresta preservada, conforme informações do desenvolvedor. A alocação observa os critérios previstos na política de investimentos do Fundo.

Operações

CRI Mirante, São José - SC



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	**61,6%** do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	**59,7%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	**83,6%** das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	**45,6%** 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^2 de área de lazer. O CRI foi estruturado para financiar as obras do empreendimento e contempla mecanismos de garantia e critérios de desembolso relacionados à evolução das vendas, com o objetivo de mitigar os riscos 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	**58,4%** do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	**9,7%** do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
	100,0% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	**94,5%**[1] das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O empreendimento é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de Janeiro, ambos localizados no município de Ariquemes, terceira cidade mais populosa do estado de Rondônia. Trata-se de projeto com obras concluídas e histórico de recebíveis acompanhado pela gestão. A operação foi incluída no portfólio considerando a estratégia e os critérios de alocação do Fundo.

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

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

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	
Alienação Fiduciária de Imóveis	
Alienação Fiduciária de Quotas	
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

97,1%	do valor da emissão integralizado no CRI
18,4%	do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
100,0%	das obras concluídas
65,5%	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 realizados em tranches, conforme as necessidades de caixa relacionadas à evolução das obras e as condições previstas na estrutura da operação.

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

Alienação Fiduciária de Imóveis

Alienação Fiduciária de Quotas

Aval prestado na Cédula pelos Avalistas

88,3% do valor da emissão integralizado no CRI

4,3% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI

100,0% das obras concluídas

94,8% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O CRI contempla operações performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 95%. Os recebíveis estão distribuídos entre cinco projetos distintos, cujo histórico de inadimplência é acompanhado pela gestão. 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$ 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
Green Maria	**100,0%** das obras concluídas / **95,9%** das vendas concluídas
Parque das Flores	**50,0%** das obras concluídas / **11,1%** das vendas concluídas
Santa Helena	**88,9%** das obras concluídas / **90,8%** das vendas concluídas

Segmento	Loteamento
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.
Frequência de pagamento	Mensal
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%**[1] das vendas concluídas
Dona Francisca	**100,0%** das obras concluídas / **56,8%** das vendas concluídas

Segmento	Loteamento
Taxa	Contratos vendidos a IGP-M + 12% a.a.
Frequência de pagamento	Mensal
Valor em carteira	R$ 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).

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

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 / **17,1%** 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

92,3% das obras concluídas / **83,2%** das vendas concluídas

.

Segmento	Loteamento
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.
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 contempla pavimentação asfáltica, meio-fio, sistema de abastecimento de água, rede elétrica, iluminação viária, drenagem de águas pluviais e rede de esgoto.

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11

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
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.
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). Na data-base do relatório, mais de 90% das unidades estavam comercializadas, 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).

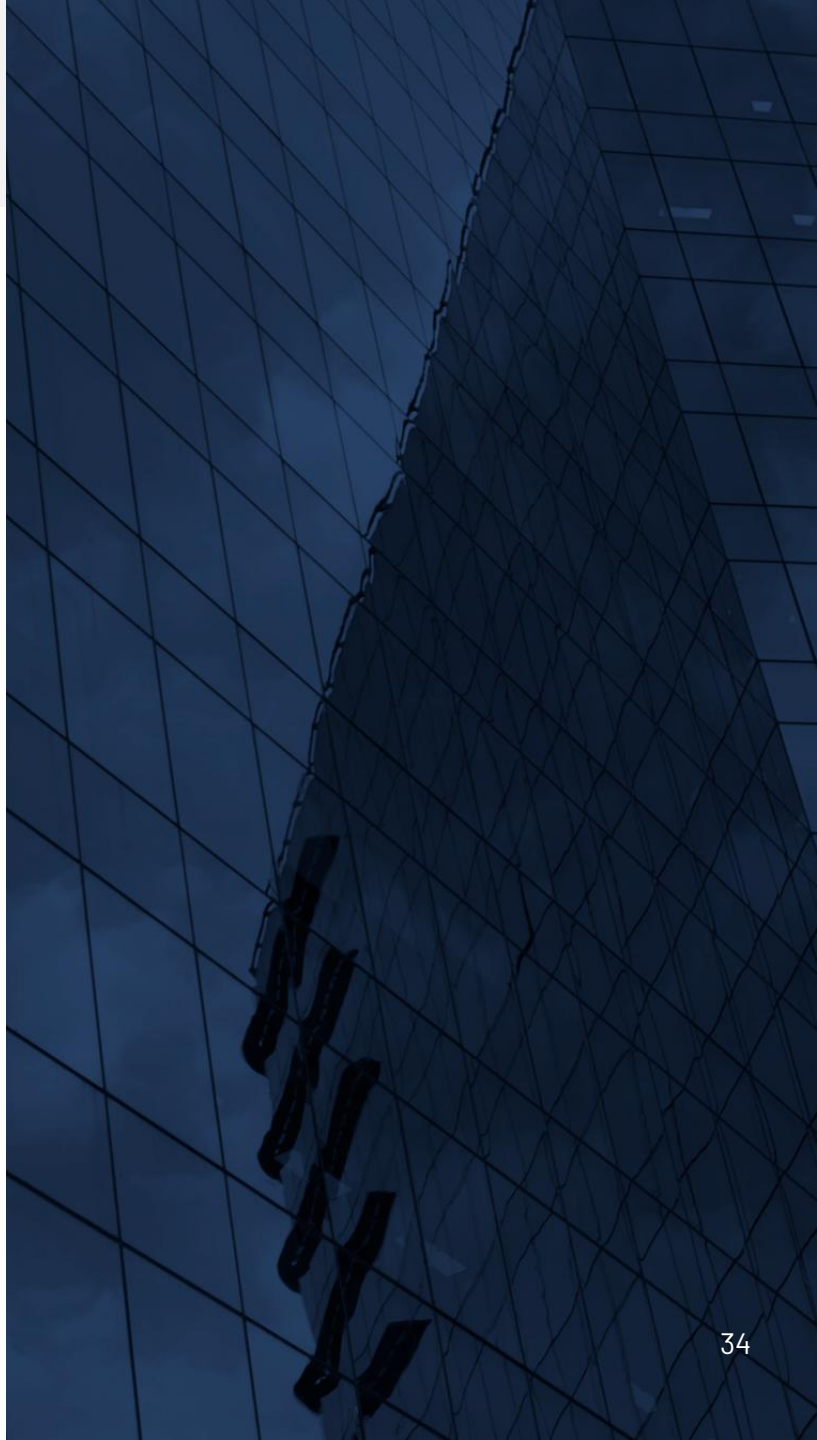
RGSD: Razão de garantia do saldo devedor, a razão do valor das garantias (incluindo carteira de recebíveis mais estoque) pelo montante total da operação (investido e a investir).

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.

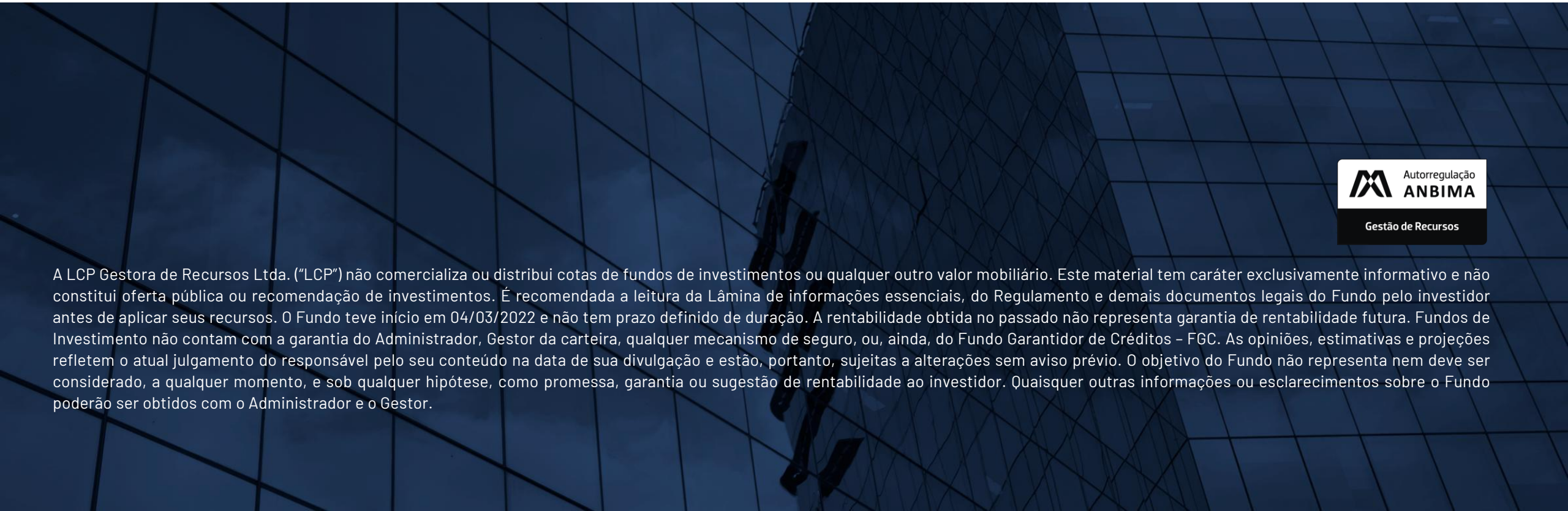
VGV: Valor Geral de Vendas.



Life Capital Partners

ri@lifecapitalpartners.com.br

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



Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

A LCP Gestora de Recursos Ltda. ("LCP") não comercializa ou distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. Este material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta pública ou recomendação de investimentos. É recomendada a leitura da Lâmina de informações essenciais, do Regulamento e demais documentos legais do Fundo pelo investidor antes de aplicar seus recursos. O Fundo teve início em 04/03/2022 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.