

# LIFE11

Life Capital

Partners 

## RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Janeiro 2026

# Highlights



## 15,53% de rendimentos acumulados (anualizados)

### YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,43% a.a. em Janeiro**.



## 121,55% do CDI (líquido) em Janeiro

### RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 103,31% do CDI bruto, ou equivalente a 121,55% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



## R\$ 396 milhões

### TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de Janeiro, o patrimônio do fundo totalizou R\$ 396.710.585,75



## R\$ 977 mil

### LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$ 977 mil.



## 19.601 cotistas

### NÚMERO DE COTISTAS

O fundo tem mostrado crescimento e encerrou o mês de Janeiro com mais de 19,6 mil cotistas.

# Informações Gerais

## RESUMO DO MÊS

**COTA PATRIMONIAL:** R\$ 9,97

**COTA MERCADO:** R\$ 8,94

**RENDIMENTO:** R\$ 0,12/cota

**DIVIDEND YIELD (MÊS):** 1,20% a.m.  
(ou 15,43% a.a)

**DIVIDEND YIELD (12M):** 15,53% a.a.

**RETORNO DESDE O INÍCIO:** 81,12% (168,73% do CDI Líquido)

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA** (30 DIAS): R\$ 977 mil/dia

**DURATION MÉDIA:** 4,87

## OBJETIVO DO FUNDO

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

**PÚBLICO ALVO:** Investidores em geral.

**PRAZO DE DURAÇÃO:** Indeterminado.

**CNPJ:** 39.753.295/0001-02

**GESTOR:** LCP Gestora de Recursos LTDA.

**ADMINISTRADOR:** Vórtx DTVM LTDA.

**TIPO:** Condomínio Fechado.

**INÍCIO DO FUNDO:** 04/03/2022

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

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

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO:** R\$ 396.710.585,75

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO\***  
**(últimos 12 meses):** R\$ 384.868.352,04

**QTDE DE COTAS EMITIDAS:** 39.761.584

**QTDE DE INVESTIDORES:** 19.603

\*CONSIDERANDO OFERTAS

# Carta do Gestor

Em **janeiro**, o LIFE11 apresentou **dividend yield** mensal de **1,20%**, encerrando o período com um **retorno acumulado** de **15,53%** nos últimos **12 meses**. O resultado **permanece alinhado** à **estratégia de previsibilidade** na **distribuição** de rendimentos adotada pela gestão, refletindo o **desempenho operacional** do portfólio.

No **cenário doméstico**, o início de 2026 foi marcado pela realização da **primeira reunião** do **Copom**, na qual o **Banco Central manteve** a taxa **Selic** em **15%** ao ano, em linha com as expectativas do mercado. Na ata divulgada após a reunião, o Copom indicou a possibilidade de **iniciar** um **ciclo de redução** da taxa de **juros** a partir do encontro de **março**, sem sinalizar o tamanho ou o ritmo dos eventuais cortes.

No **mercado de fundos imobiliários**, o **Índice de Fundos Imobiliários (IFIX)** registrou **alta** de **2,27%** no **mês**, dando continuidade ao movimento observado no encerramento de 2025. O desempenho está associado a um **ambiente** mais **favorável** para a **classe**, em meio à inflação em trajetória mais moderada e à sinalização de possível **redução** da taxa de **juros** nas próximas reuniões, **cenário que pode beneficiar ativos** ainda negociados com **desconto** em relação ao **valor patrimonial**.

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

# Atualizações da Carteira

## CRI QSJRN

No mês de janeiro, o empreendimento registrou 2 distratos e 2 vendas de compradores que optaram por alterar o lote adquirido. Existem algumas negociações em andamento, e a equipe comercial segue focada na captação de clientes via PDVs em regiões centrais. A obra está em fase avançada de execução, com foco na finalização das áreas comuns e sistemas complementares. No período, avançaram os revestimentos e a instalação dos equipamentos das piscinas, além da conclusão da academia, com equipamentos instalados, e do gradil do campo de futebol. As áreas de auditório, paisagismo e capela encontram-se em etapa final de acabamentos, enquanto o clube social avança com a execução da forma da laje de cobertura.

## CRI Abecker 2

No mês de janeiro, foram realizadas 2 vendas e registrados 2 distratos. O CRI Abecker II vem apresentando capacidade adequada de amortização da dívida, com aumento consistente do RGSD nos últimos meses.

## CRI Vanvera

Em janeiro, foram registradas 10 novas vendas, sem distratos na carteira. O empreendimento está com as obras finalizadas e já conta com carteira performada, com mais de 90% das unidades comercializadas e elevada capacidade de renovação de contratos. Além disso, a operação apresenta indicadores sólidos consistentes, com alta razão de garantia, que em Janeiro superou 250%.

## CRI Mirante

Em janeiro, o empreendimento não registrou vendas, e os esforços comerciais têm sido direcionados ao ganho de valor do m<sup>2</sup> das unidades. Na frente construtiva, as equipes estiveram ativas nas etapas de acabamentos internos, incluindo cerâmicas, pingadeiras, reboco e instalações, dando continuidade às atividades previstas para esta fase. As últimas concretagens pendentes (Barrilete e caixa d'água) foram realizadas no último mês.

# Atualizações da Carteira

## CRI Barra Loft (EMA)

No mês de janeiro, seguindo o planejamento de conclusão das quadras remanescentes do empreendimento, foram iniciadas as atividades de instalações hidráulicas, impermeabilização das lajes, instalação dos corrimãos nas escadas e ajustes elétricos na quadra 10.

## CRI Poehma

Seguindo as medidas comerciais adotadas no segundo semestre de 2025, conforme mencionado nos relatórios gerenciais do período, o empreendimento registrou, no mês de janeiro, 5 vendas, evidenciando a atratividade do projeto e a efetividade das estratégias implementadas. Reforçamos que, a sazonalidade pode influenciar o fluxo de potenciais compradores, sem garantia de conversão em vendas.

## CRI Vectra

No mês de janeiro, foram realizadas 5 vendas líquidas, com apenas 1 distrato no condomínio Saltinho Village. A operação permanece em patamar adequado, com RGSD em 200%.

# Atualizações da Carteira

## FIDC Residence Club

No mês de janeiro, as vendas estiveram concentradas no empreendimento Ilha do Sol, que se encontra em estágio mais próximo de entrega. O projeto Ilha do Sol registra obras ativas nas frentes de acabamento do Core e de alvenaria das escadarias das Asas 100 e 400. Para os próximos períodos, a atenção se volta à conclusão dos serviços de porcelanato no Core e ao início das frentes de pintura e acabamentos nas Asas, mantendo o avanço necessário para a entrega do Soft Opening.

## Operações de True Sale e outras operações

**Maragogi** (*Green Maria, Green Portugal, Santa Helena, Parque das Flores*): O empreendimento alcançou mais de 90% das unidades comercializadas, indicando demanda da região de Formosa, em Goiânia. No mês de janeiro, dois contratos foram quitados na SPE, um em Green Maria e outro em Green Portugal.

**Green Portugal II** (*Green Portugal, Dona Francisca*): Durante o mês de janeiro, foram registradas 3 vendas no empreendimento Green Portugal, correspondentes às mesmas unidades distratadas no mês de dezembro de 2025.

**One II** (*Green Maria, Green Portugal, Recanto dos Ipês, Boulevard Premium I, Boulevard Premium II*): No mês de janeiro, foram registradas 3 vendas no empreendimento Recanto dos Ipês. As obras dos empreendimentos Boulevard Premium I e II estão próximas da conclusão, com atividades concentradas na finalização do salão de festas do Boulevard II, atualmente em fase de acabamentos.

**Marmet**: No mês de janeiro, o empreendimento registrou 23 vendas. A média do valor do m<sup>2</sup> das unidades vendidas no período ficou 14% acima da média observada nos 6 meses anteriores, indicando valorização dos lotes do projeto. Não houve registro de distratos no mês, porém, a gestão permanece atenta para oportunidades relacionadas à recente valorização no m<sup>2</sup>.

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

# Estratégia de Alocação

O LIFE11 possui como foco ativos geradores de renda mensal, com maior exposição em projetos de loteamento, com característica de 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 se destaca com o maior crescimento do PIB per capita entre 2010 e 2020, uma taxa de desemprego 43% inferior à média nacional e apresenta os **mais altos Índices de Desenvolvimento Humano (IDH)** do país, com todos os estados classificados entre os sete estados com maiores índices. 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. Somando-se a isso, as grandes incorporadoras e os principais *players* do mercado tendem a concentrar seus esforços nas regiões Sudeste e Centro-Oeste, onde a competição é intensa, especialmente no eixo Rio-São Paulo. Como resultado, outras regiões muitas vezes não recebem a devida atenção do mercado de capitais, criando oportunidades em projetos com diferentes perfis de risco e retorno.

Além disso, a LCP tem sua sede em Curitiba e seus sócios possuem uma presença estabelecida na região, com um histórico de mais de 10 anos de investimentos no **setor imobiliário local**. Essa experiência proporciona uma sólida rede de relacionamentos, permitindo o acesso às melhores oportunidades e a capacidade de originar operações exclusivas.

## MERCADO RESIDENCIAL

O mercado imobiliário residencial brasileiro é resiliente, com uma demanda residencial reprimida que atinge a marca de **um déficit habitacional de 5,9 milhões de residências**. O loteamento é uma abordagem democrática para realizar o sonho da casa própria, mas o **setor de loteamento é estruturalmente sub-ofertado, uma vez que a reposição de estoques conta com longos ciclos de aprovações e licenciamentos**.

# 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 raramente terem acesso a linhas de crédito bancário tradicionais. Além disso, as **regiões fora dos principais centros urbanos e das regiões Sudeste/Centro-Oeste recebem menos assistência do mercado de capitais**. Como resultado, essas áreas apresentam baixa concorrência e, em alguns casos, desafios relacionados à estruturação de governança quando se trata de empreendedores de médio e pequeno porte. O LIFE11 atua no apoio a empreendedores regionais de várias maneiras. Atua como financiador, oferecendo uma **solução de financiamento por meio de crédito estruturado, ao mesmo tempo em que promove boas práticas de governança e gestão profissionalizada**. É importante ressaltar que o LIFE11 não investe em operações de financiamento para aquisição de terrenos, pois, em nossa visão, os riscos relacionados a questões governamentais e aprovações não são favoráveis. Preferimos concentrar nossos esforços nas etapas de desenvolvimento voltadas para financiamento de obras e antecipação de recebíveis.

## ESTRUTURA DE TAXAS E GARANTIAS

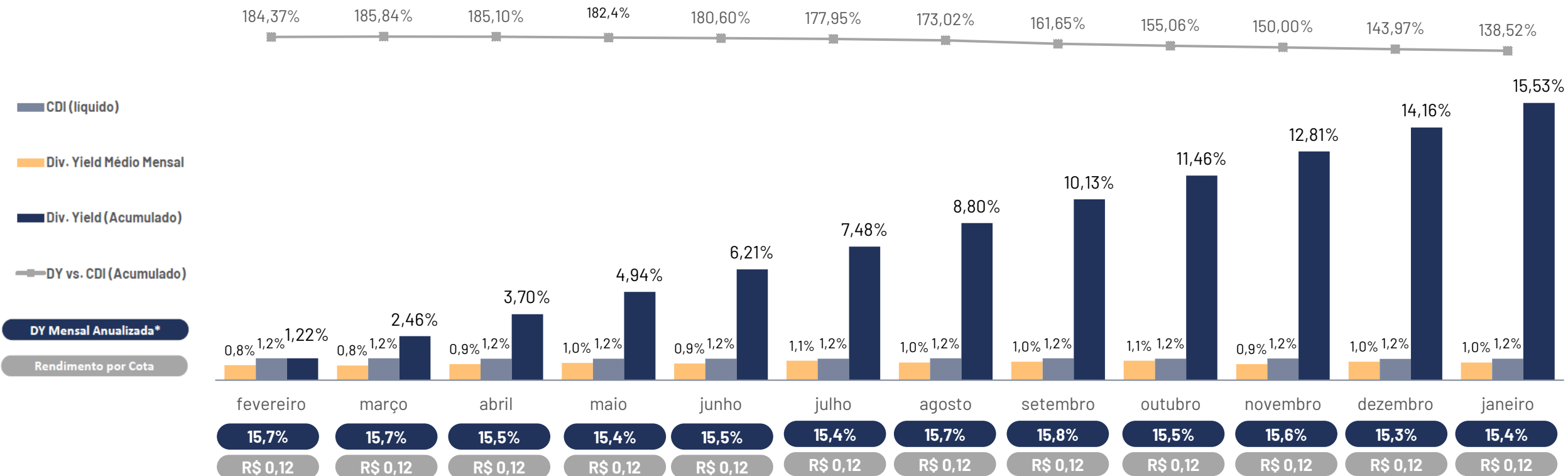
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios rigorosos, incluindo a avaliação criteriosa das garantias, além de uma minuciosa análise jurídica, 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 e mitigando eventuais percepções de fragilidade. A maior parte das operações do fundo são originadas e estruturadas internamente, permitindo-nos personalizar de acordo com nossos padrões internos de garantias e taxas. Para operações de True Sale, contamos ainda com nossa própria servicer interna, encarregada do monitoramento, cobrança, recuperação e gestão das carteiras de recebíveis.

## EXPERIÊNCIA EXECUTIVA

Os sócios da LCP trabalham em conjunto com os executivos das operações em que investimos para reduzir o risco dos projetos financiados. **Utilizamos da experiência setorial para entender os principais desafios dos desenvolvedores e trabalhamos para reduzir a probabilidade de problemas na operação, assim como reduzir os impactos caso eventos adversos ocorram**. Entendemos que o risco final dos nossos financiamentos é o risco do projeto em si, e utilizamos nosso conhecimento e rede de contatos para entregar teses de investimento sólidas e projetos únicos no mercado.

# Retornos e Rendimentos

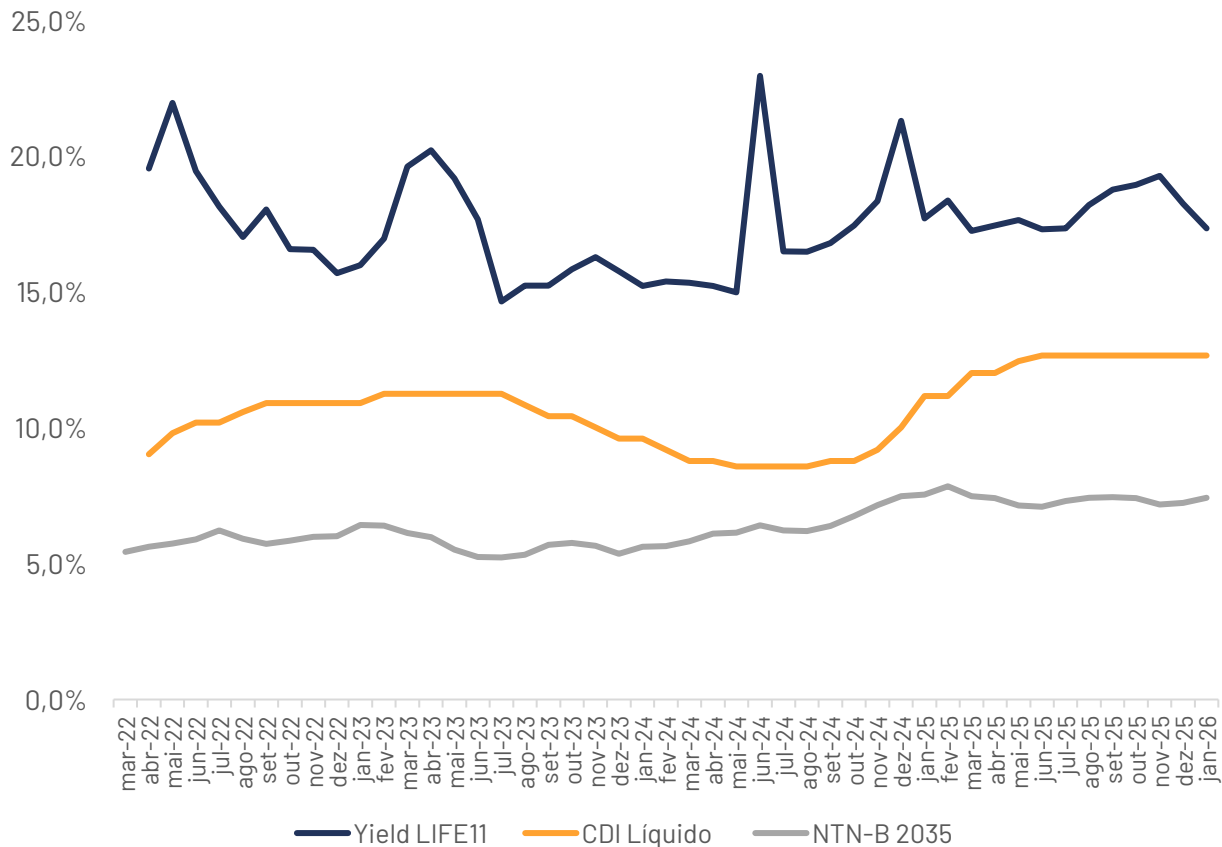
O fundo distribuiu, no mês de **Janeiro**, rendimentos no total de **1,20%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **81,90%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas e detentores de recibos totalmente alocados, nos últimos 12 meses de distribuições do fundo. Para comparações com o CDI, utilizamos o resultado líquido de Imposto de Renda, assumindo um perfil de investidor pessoa física.



\* Valores para Dividend Yield Acumulado

# Retornos e Rendimentos

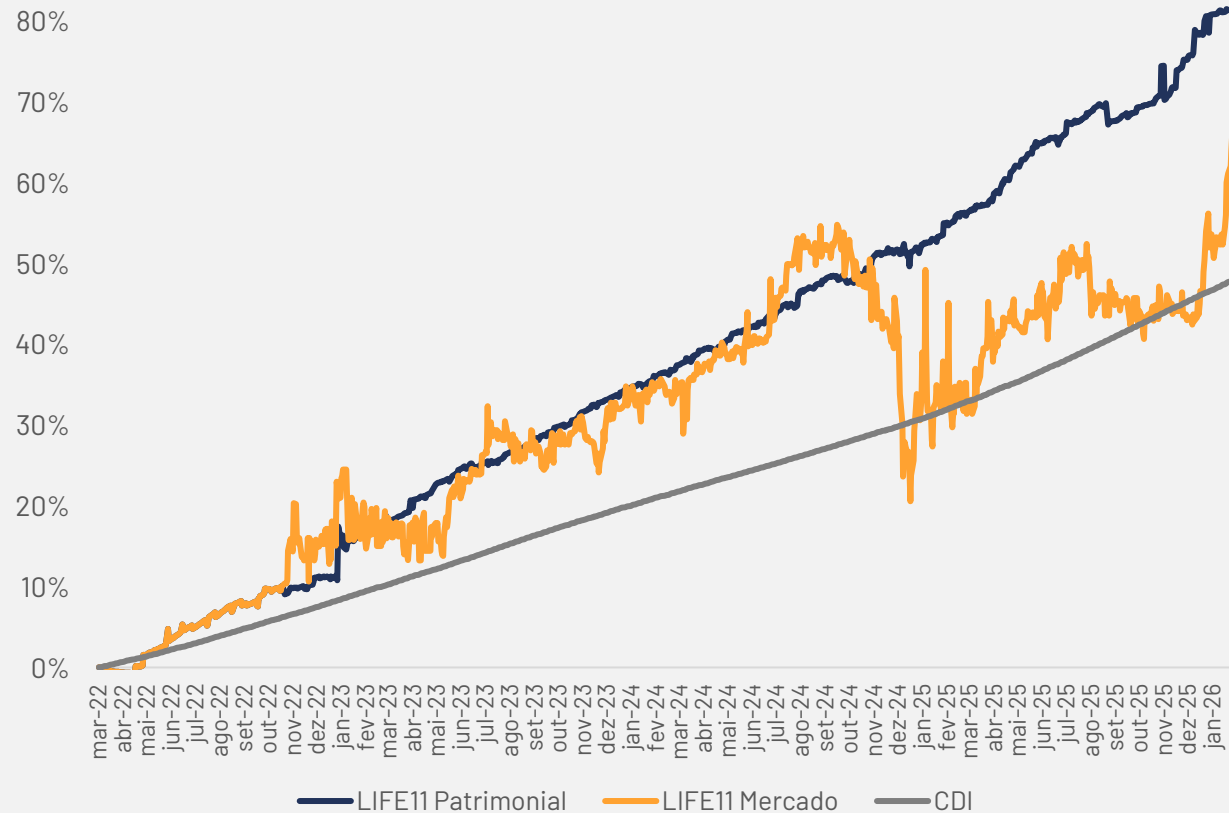
Desempenho Yield x NTN-B 2035



\*Considerando Yield Mercado

# Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início:

**Cota Patrimonial vs CDI**

**168,73%**

**Cota Mercado vs CDI**

**137,05%**

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

## DRE Gerencial

DRE Gerencial	Nov25	Dez25	Jan26	Desde o Início
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.467.647,74</b>	<b>9.404.652,77</b>	<b>3.799.895,95</b>	<b>162.205.240,13</b>
<b>Operações de True Sales</b>	<b>800.000,00</b>	<b>1.530.000,00</b>	<b>1.181.000,00</b>	<b>48.890.163,40</b>
Dividendos	800.000,00	1.530.000,00	1.181.000,00	48.890.163,40
<b>CRI</b>	<b>1.133.699,40</b>	<b>1.107.250,78</b>	<b>2.318.045,68</b>	<b>80.521.247,24</b>
Juros Pagos	1.083.123,39	1.055.538,08	2.277.945,68	65.169.059,69
Correção Monetária <sup>1</sup>	50.576,01	51.712,70	40.100,00	15.352.187,55
<b>Home Equity</b>	<b>93.881,24</b>	-	-	<b>3.507.542,35</b>
Juros	93.881,24	-	-	3.507.542,35
<b>Outros</b>	-	<b>6.034.548,06</b>	-	<b>19.058.987,46</b>
<b>Caixa<sup>2</sup></b>	<b>440.067,10</b>	<b>732.853,93</b>	<b>300.850,27</b>	<b>10.227.299,68</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(202.894,55)</b>	<b>(339.427,21)</b>	<b>(439.551,16)</b>	<b>(21.545.220,37)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(162.469,92)	(298.165,85)	(371.641,88)	(11.295.502,38)
Taxa de Performance	-	-	-	(6.994.301,05)
Outras Despesas	(40.424,63)	(41.261,36)	(67.909,28)	(3.255.416,94)
Custo de Emissão	-	-	-	(4.110.552,37)
<b>Apreciação de Ativo</b>	<b>6.652.847,71</b>	<b>3.252.818,81</b>	<b>-2.538.452,18</b>	<b>16.000.466,72</b>
<b>Resultado*<sup>3</sup></b>	<b>8.917.600,90</b>	<b>12.318.044,37</b>	<b>821.892,61</b>	<b>156.660.486,48</b>
<b>Distribuições LIFE11</b>	<b>4.771.390,08</b>	<b>4.771.390,08</b>	<b>4.771.390,08</b>	<b>144.057.053,31</b>
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>9.006.276,34</b>	<b>16.552.930,63</b>	<b>12.603.433,16</b>	-
<b>Informações Adicionais</b>	<b>Nov25</b>	<b>Dez25</b>	<b>Jan26</b>	<b>Média</b>
<b>Distribuição por cota (LIFE11)</b>	<b>0,120</b>	<b>0,120</b>	<b>0,120</b>	<b>0,129</b>
<b>Cota (ex-rendimentos) LIFE11</b>	<b>9,887</b>	<b>10,077</b>	<b>9,977</b>	<b>n.a</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>393.113.428,920</b>	<b>400.660.083,210</b>	<b>396.710.585,750</b>	<b>n.a</b>

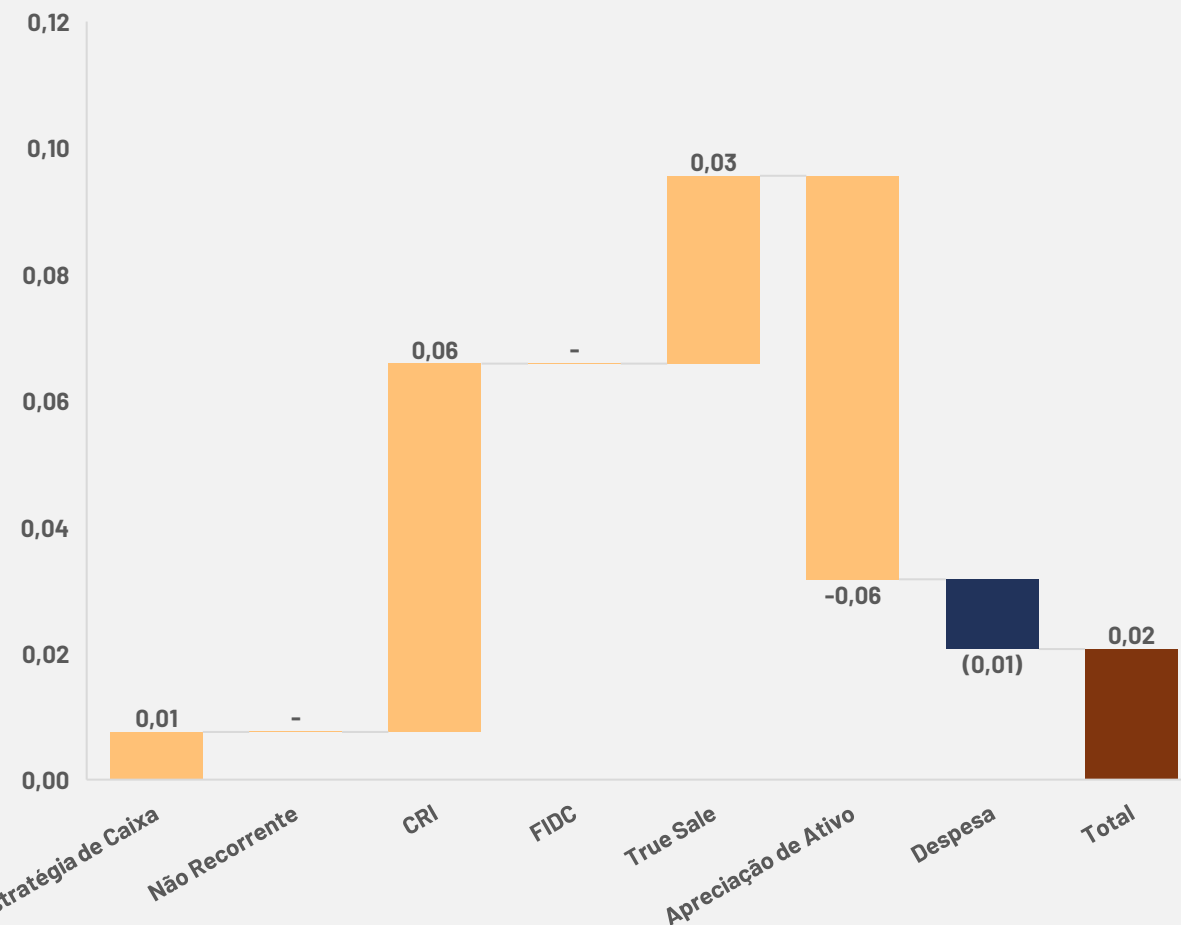
Acesse a Planilha de Fundamentos do LIFE11 no nosso site pelo caminho: <https://lifecapitalpartners.com.br/> > Fundos > LIFE11 > Planilha de Fundamentos

<sup>1</sup>Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

<sup>2</sup>Resultado proveniente de rendimento de operação compromissada e proventos de FIIs investidos pelo fundo

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

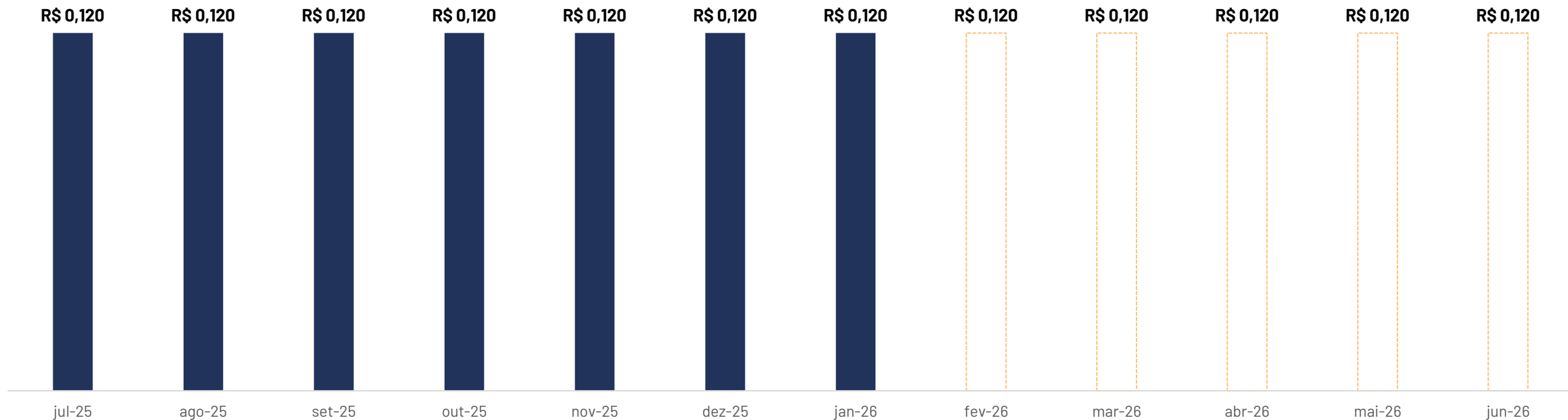
## Composição do Resultado por Cota



	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26
Dividendo	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Resultado	-0,04	0,13	0,31	0,24	0,31	0,02

## Histórico de distribuição de rendimento e projeção

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



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

# Tabela de Sensibilidade

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

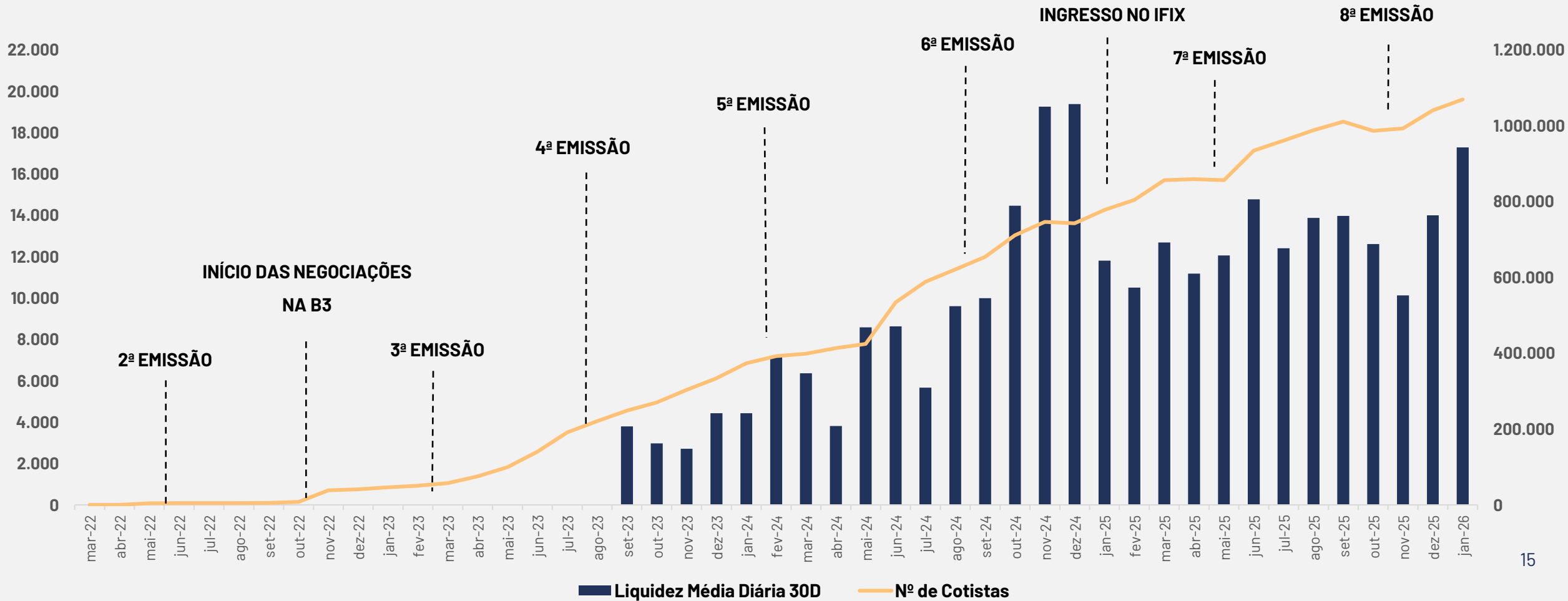
Diante das últimas alterações na composição da carteira do LIFE11, atualizamos a metodologia da tabela de sensibilidade para refletir a totalidade do retorno do fundo. A nova abordagem utiliza como base o guidance indicativo apresentado neste relatório e deixa de considerar exclusivamente os CRIs da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

<b>Cota Mercado (30/01)</b>	<b>Taxa equivalente em IPCA+<sup>1</sup></b>
<b>Preço de Mercado da Cota</b>	<b>Retorno Projetado (IPCA+)</b>
8,78	12,69%
8,82	12,61%
8,86	12,52%
8,90	12,44%
<b>8,94</b>	<b>12,36%</b>
8,98	12,28%
9,02	12,20%
9,06	12,13%
9,10	12,05%

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

# Número de Cotistas

**19.601**



# Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 12,2% a.a. e CDI + 8,5% a.a. Na data-base do relatório, o fundo possui 17 ativos, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	12,0%	6,4%	90,8%	238,1%	42,0%	2,58	nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	10,0%	2,7%	67,8%	37,0%	270,6%	2,24	mai-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	9,3%	73,0%	73,4%	136,2%	4,61	ago-30
MIRANTE	CRI	OPEA	Única	Inflação	13,0%	11,2%	59,2%	72,8%	137,3%	0,60	set-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	Inflação	12,2%	1,3%	93,5%	35,8%	279,4%	3,21	nov-34
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	Inflação	12,0%	0,6%	96,2%	79,9%	125,1%	3,86	nov-39
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	Inflação	17,0%	1,2%	64,1%	64,2%	155,6%	1,88	nov-39
MIRANTE 2	CRI	OPEA	Única	Inflação	12,5%	0,6%	59,2%	72,8%	137,3%	0,60	set-32
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	11,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,5%	n.a.	0,0%	n.a.	n.a.	set-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	2,1%	93,8%	80,5%	n.a.	4,48	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,0%	100,0%	76,0%	n.a.	4,16	n.a.
PARQUE DAS FLORES	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
SANTA HELENA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	3,7%	93,1%	99,8%	n.a.	11,89	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	12,8%	98,7%	59,9%	n.a.	4,19	n.a.
DONA FRANCISCA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,3%	40,5%	90,6%	n.a.	5,49	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,6%	91,8%	73,7%	n.a.	4,88	n.a.
RECANTO DOS IPÊS	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,1%	9,6%	92,2%	n.a.	6,35	n.a.
BOULEVARD PREMIUM I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
BOULEVARD PREMIUM II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
MARMET	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	15,3%	77,4%	66,3%	n.a.	10,32	n.a.
CAIXA						7,7%					
CDI				CDI		7,2%					
FII						0,6%					
<b>TOTAL</b>											

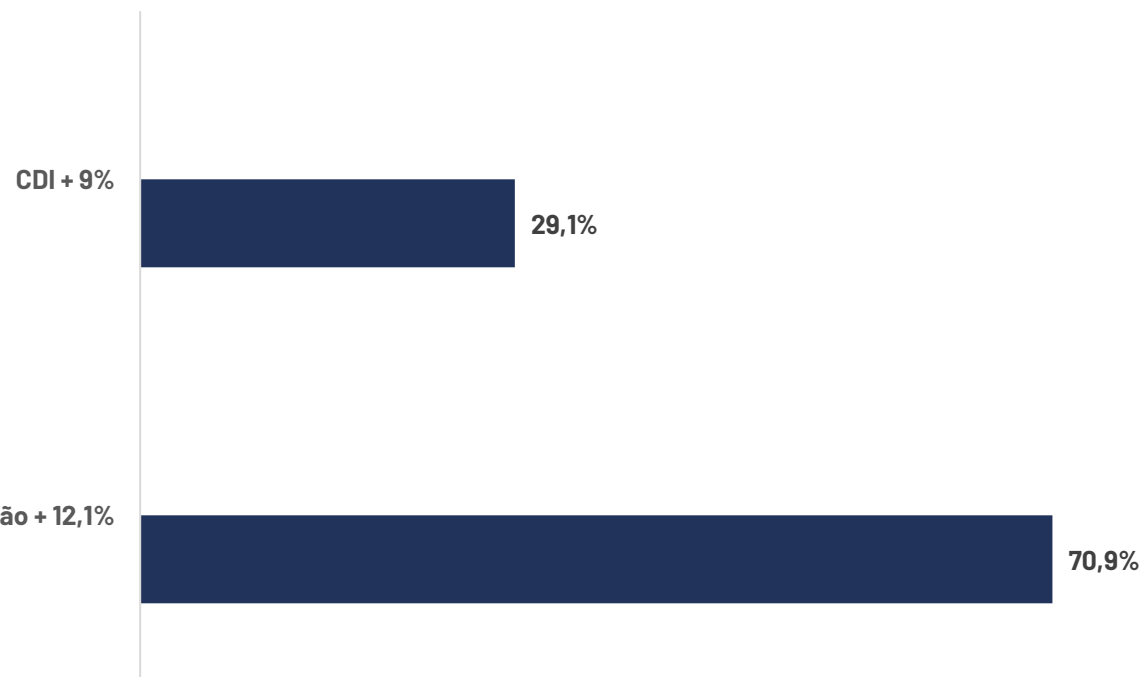
<sup>1</sup> Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: RGSD: 21%, LTV: 463%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 22%, LTV: 449%; (iv) MIRANTE: RGSD: 53%, LTV: 187%; (v) VANVERA: RGSD: 216%, LTV: 46%; (vi) ABECKER 2: RGSD: 121%, LTV: 82%. ; (vii) POEHMA: RGSD: 41%, LTV: 241%.

<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.

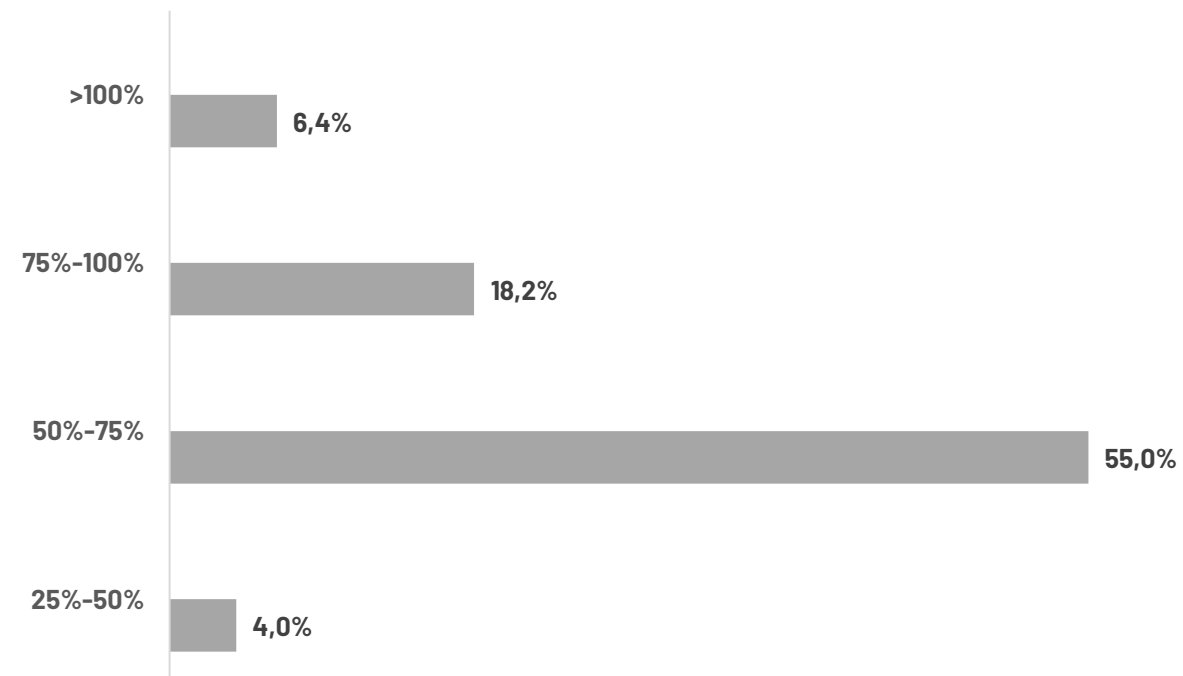
\*\*Por razões de confidencialidade e estratégia de negociação, não serão divulgados detalhes adicionais enquanto as operações estiverem em estruturação, observadas as obrigações de divulgação aplicáveis.

# Carteira

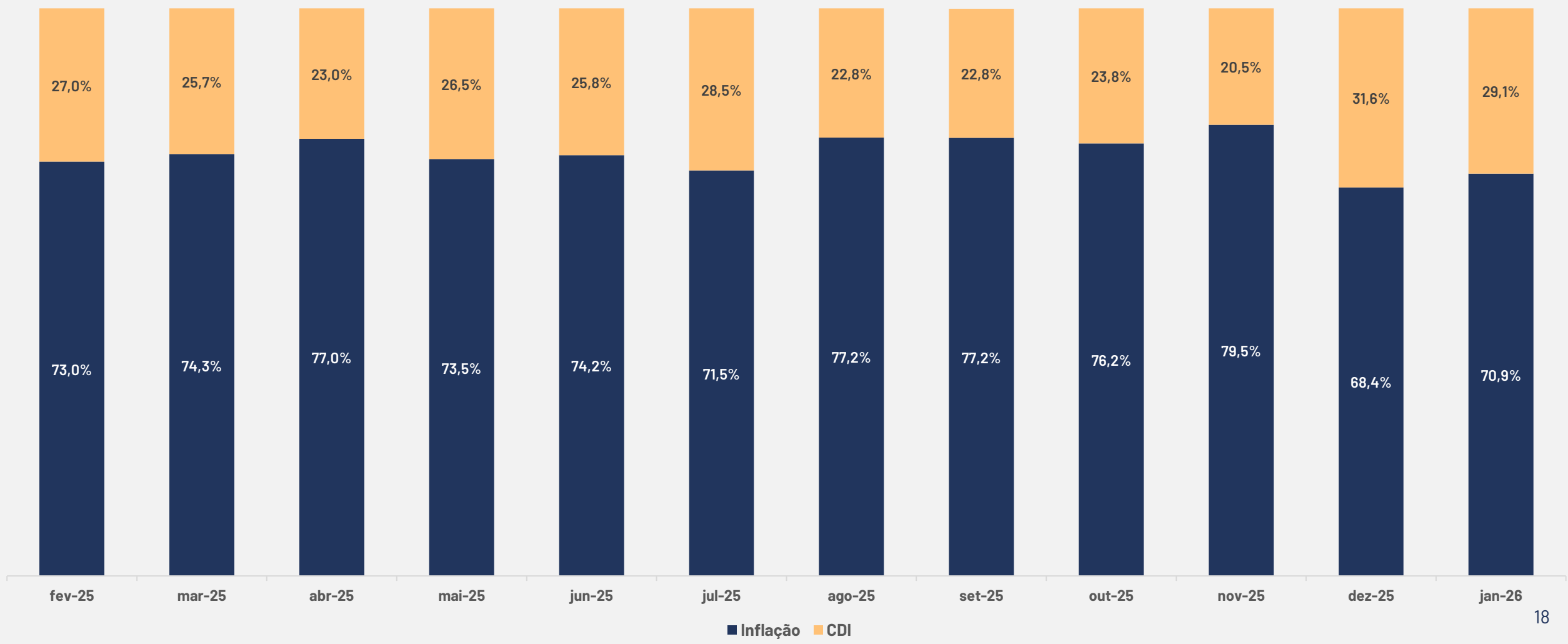
## Taxa Média por Indexador - % da Carteira



## Alocação por LTV - % da Carteira



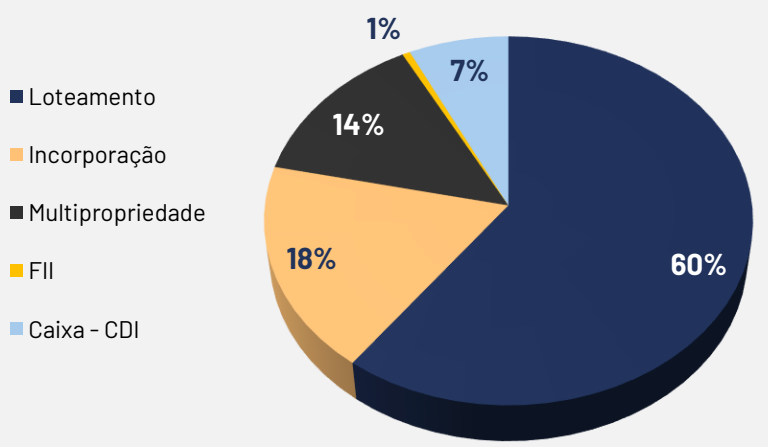
# Histórico de exposição por indexador



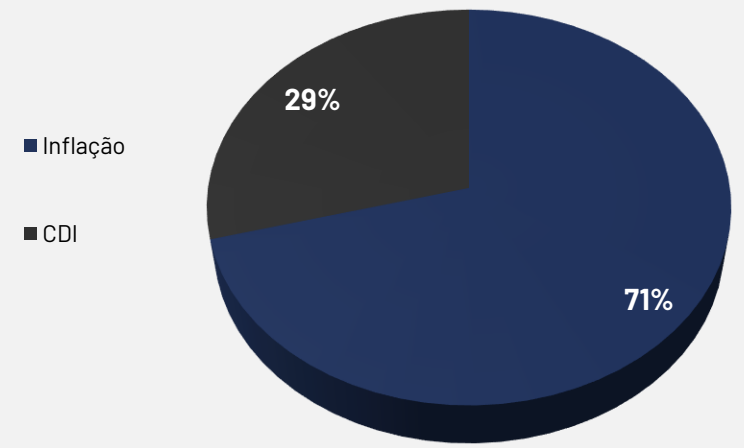
# Alocação de carteiras

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.

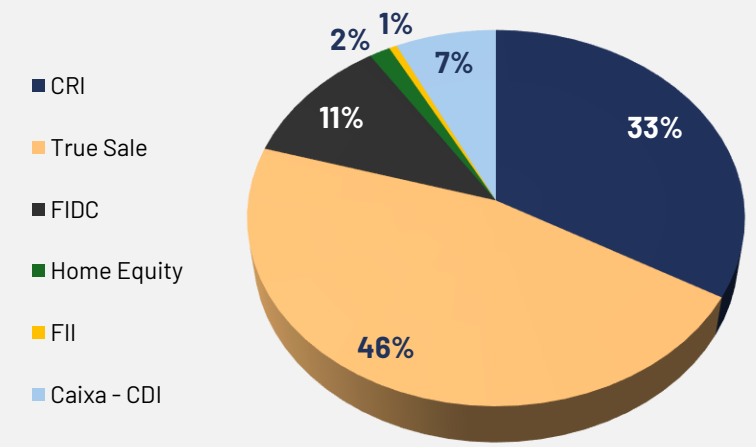
### Exposição por tipo de empreendimento



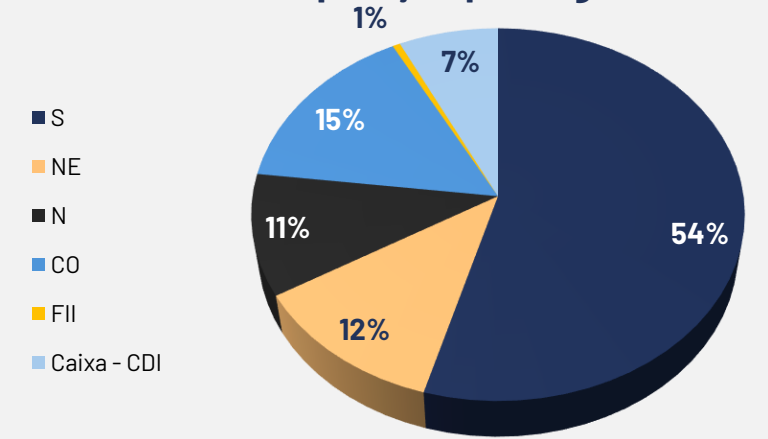
### Exposição por indexador



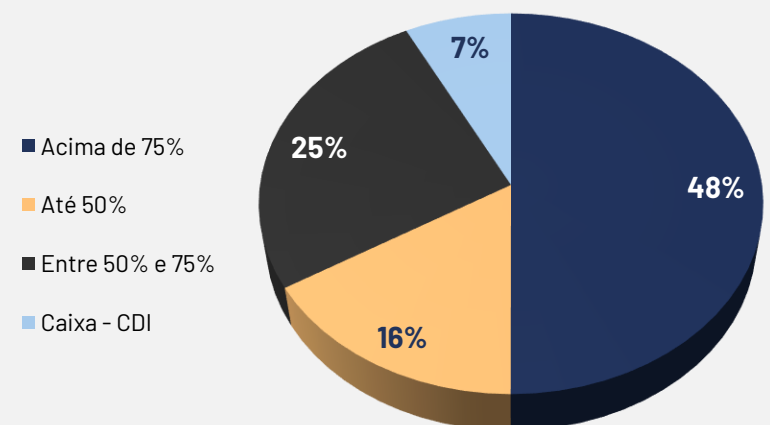
### Exposição por tipo de investimento



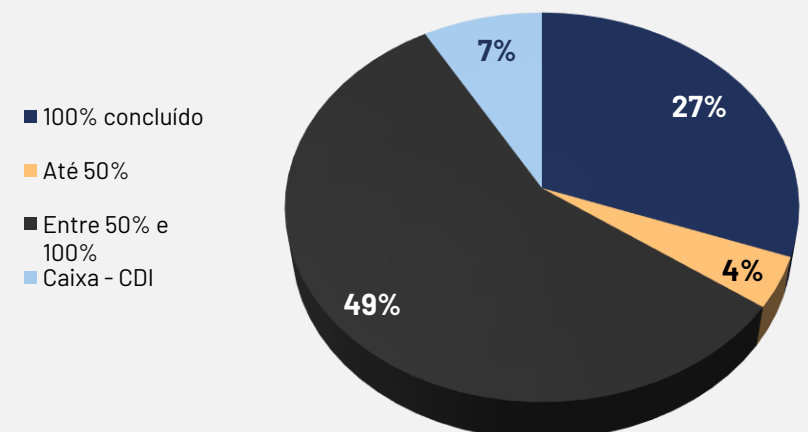
### Exposição por região



### Exposição por vendas



### Exposição por estágio de obras

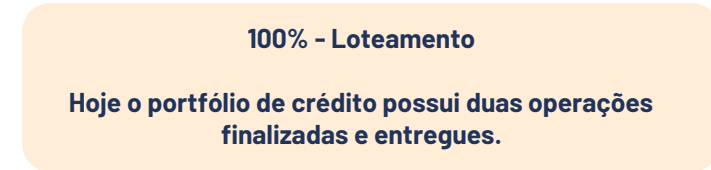


# Portfólio de CRIs



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

## VGv Estoque Entregue (% LIFE11)

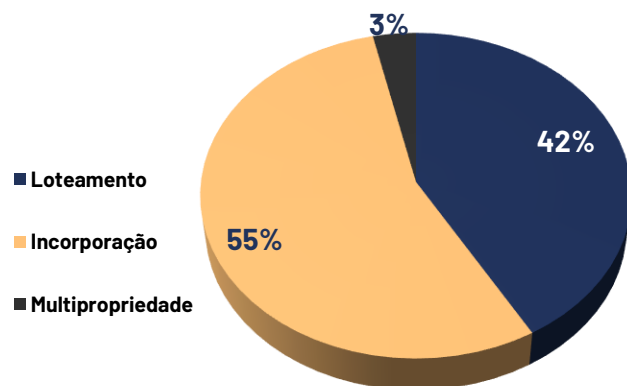


## VGv Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)

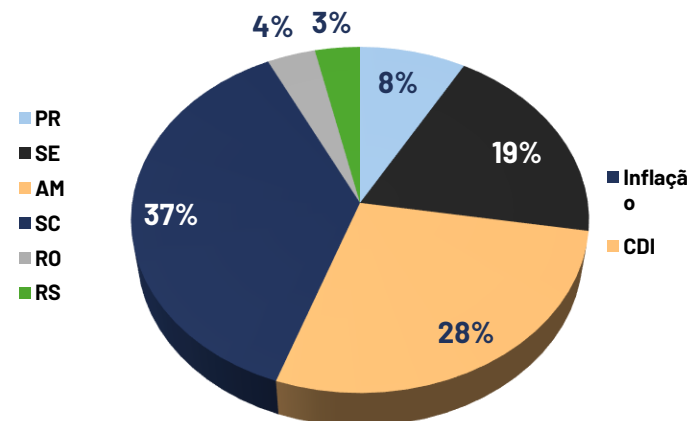


# Distribuição da Carteira de CRIs

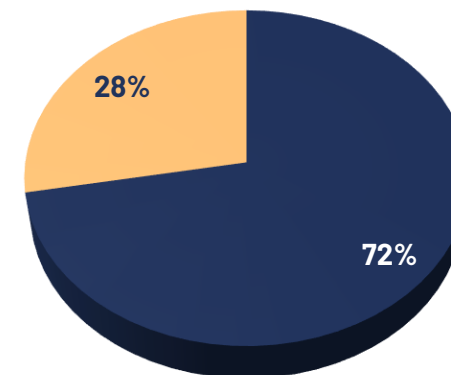
## Por tipo de empreendimento



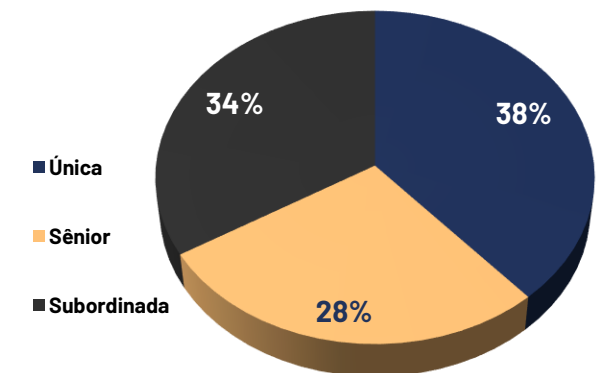
## Por localização



## 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>	Até R\$ 59.000.000,00
<b>Código ISIN</b>	BRIMWLCRIC65 / BRIMWLCRIC73

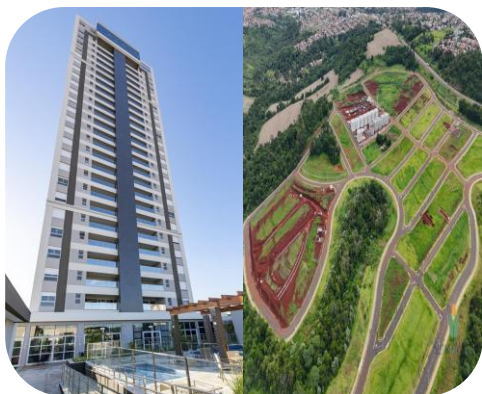
<b>Garantias</b>	<b>100,00%</b> do valor da emissão integralizado no CRI
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>50,00%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Hipoteca Cedular	<b>64,10%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>90,75%</b> das vendas concluídas

## 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 / BRIMWLCRID3

### Garantias

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



\*A emissão total é de R\$153MM em duas séries sub e sênior com vasos comunicantes totalizando o máximo investível de R\$113,5MM.

<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>Taxa</b>	CDI + 12,5% a.a
<b>Frequência de pagamento</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 113.580.000,00*
<b>Código ISIN</b>	BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940

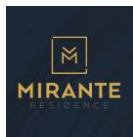
### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>100,00%</b> do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>40,39%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
	<b>86,23%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>72,96%</b> das vendas concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

## 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<sup>2</sup> de floresta preservada, conforme informações do desenvolvedor. O projeto apresenta percentual de unidades comercializadas e histórico operacional do desenvolvedor 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>	BRAPCSCRIF72

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>59,65%</b> do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>62,95%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>56,47%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>59,22%</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

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>58,44%</b> do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>13,63%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>100,00%</b> das obras concluídas
	<b>93,52%</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 consistente de recebíveis, o que reduz incertezas operacionais. A operação foi incluída no portfólio com o objetivo de contribuir para a diversificação da carteira, conforme estratégia do Fundo.

# Operações



## CRI Poehma, Gramado - RS



<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>96,01%</b> do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>18,45%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>100,00%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>64,15%</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 descritor 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>88,26%</b> do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>8,21%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>100,00%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>96,21%</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\$ 45.106.916,68

### Garantias

Cessão Fiduciária de Recebíveis

Alienação Fiduciária de Quotas

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

## Sobre o Projeto

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

# Operações – True Sale

Como parte de nossa estratégia de investimento, nosso fundo possui mais de 30% de seu patrimônio alocado ao que comumente é chamado no mercado de “True Sale”. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis. Com o controle da carteira, implementamos nosso processo proprietário de gestão para recuperar inadimplentes, renegociar contratos, e entregar aos nossos cotistas um retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. Tendo esse produto na carteira, conseguimos amortizar a variação dos indexadores de nossa carteira de CRIs. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de diluir a exposição do fundo a esse tipo de operação, embora sigamos atentos a oportunidades bem fundamentadas em regiões que conhecemos.

## SPE Maragogi

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

<i>Green Portugal</i>	<b>100,0%</b> das obras concluídas / <b>98,6%</b> das vendas concluídas
<i>Green Maria</i>	<b>100,0%</b> das obras concluídas / <b>93,8%</b> das vendas concluídas
<i>Parque das Flores</i>	<b>50,0%</b> das obras concluídas / <b>-%</b> das vendas concluídas
<i>Santa Helena</i>	<b>38,3%</b> das obras concluídas / <b>93,1%</b> das vendas concluídas

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

## Sobre o Projeto

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

# Operações - True Sale

Como parte de nossa estratégia de investimento, nosso fundo possui mais de 30% de seu patrimônio alocado ao que comumente é chamado no mercado de "True Sale". Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis. Com o controle da carteira, implementamos nosso processo proprietário de gestão para recuperar inadimplentes, renegociar contratos, e entregar aos nossos cotistas um retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. Tendo esse produto na carteira, conseguimos amortizar a variação dos indexadores de nossa carteira de CRIs. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de diluir a exposição do fundo a esse tipo de operação, embora sigamos atentos a oportunidades bem fundamentadas em regiões que conhecemos.

## SPE Green Portugal II

(Green Portugal ; Dona Francisca)

*Green Portugal*

**100,0%** das obras concluídas / **98,6%** das vendas concluídas

*Dona Francisca*

**100,0%** das obras concluídas / **40,5%** das vendas concluídas

**Segmento**

Loteamento

**Taxa**

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

**Frequência de pagamento**

Mensal

**Valor em carteira**

R\$ 34.681.999,99

## Sobre o Projeto

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

# Operações – True Sale

Como parte de nossa estratégia de investimento, nosso fundo possui mais de 30% de seu patrimônio alocado ao que comumente é chamado no mercado de “True Sale”. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis. Com o controle da carteira, implementamos nosso processo proprietário de gestão para recuperar inadimplentes, renegociar contratos, e entregar aos nossos cotistas um retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. Tendo esse produto na carteira, conseguimos amortizar a variação dos indexadores de nossa carteira de CRIs. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de diluir a exposição do fundo a esse tipo de operação, embora sigamos atentos a oportunidades bem fundamentadas em regiões que conhecemos.

## SPE One II

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

<i>Green Portugal</i>	<b>100,0%</b> das obras concluídas / <b>98,6%</b> das vendas concluídas
<i>Green Maria</i>	<b>100,0%</b> das obras concluídas / <b>93,8%</b> das vendas concluídas
<i>Recanto dos Ipês</i>	<b>90,0%</b> das obras concluídas / <b>9,64%</b> das vendas concluídas
<i>Boulevard Premium I</i>	<b>90,0%</b> das obras concluídas / <b>-%</b> das vendas concluídas
<i>Boulevard Premium II</i>	<b>90,0%</b> das obras concluídas / <b>-%</b> das vendas concluídas

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

## Sobre o Projeto

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

# Operações - True Sale

Como parte de nossa estratégia de investimento, nosso fundo possui mais de 30% de seu patrimônio alocado ao que comumente é chamado no mercado de "True Sale". Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis. Com o controle da carteira, implementamos nosso processo proprietário de gestão para recuperar inadimplentes, renegociar contratos, e entregar aos nossos cotistas um retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. Tendo esse produto na carteira, conseguimos amortizar a variação dos indexadores de nossa carteira de CRIs. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de diluir a exposição do fundo a esse tipo de operação, embora sigamos atentos a oportunidades bem fundamentadas em regiões que conhecemos.

## SPE Marmet

(Marmet)

Marmet

**86,1%** das obras concluídas / **77,3%** das vendas concluídas

**Segmento**

Loteamento

**Frequência de pagamento**

Mensal

**Valor em carteira**

R\$ 61.870.000,00

## Sobre o Projeto

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

# Glossário

**B3:** Sigla para Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a principal bolsa de valores do mercado financeiro brasileiro, responsável por conectar compradores e vendedores de diversos ativos.

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário.

**CDI Líquido:** CDI líquido de impostos, assumindo investidor pessoa física e a tabela regressiva de tributação.

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

**CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários.

**Dividend Yield:** Razão entre o montante distribuído pelo fundo e o valor patrimonial.

**Duration:** Mensuração da sensibilidade da variação do preço dos ativos quanto a variações pequenas e uniformes na taxa de juros. Aproximado como prazo médio do valor presente dos fluxos futuros.

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

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

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

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

**LTV:** Loan to Value, representa o saldo devedor da operação frente ao valor total das garantias. O indicador é a razão do montante total da operação (investido e a investir) pelo valor das garantias (incluindo carteira de recebíveis mais estoque).

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

**SPE:** Sociedade de Propósito Específico.

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

**True Sale:** Compra de carteiras de recebíveis imobiliários.

**VGv:** Valor Geral de Vendas.

# Life Capital

Partners 



[ri@lifecapitalpartners.com.br](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 04/03/22 e não tem prazo definido de duração. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira, qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.