

# LIFE11

Life Capital  
Partners 

## RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Fevereiro 2026

# Highlights



## 15,57% de rendimentos acumulados (anualizados)

### YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **16,18% a.a. em Fevereiro**.



## 148,40% do CDI (líquido) em Fevereiro

### RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 126,14% do CDI bruto, ou equivalente a 148,40% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



## R\$379 milhões

### TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de Fevereiro, o patrimônio do fundo totalizou R\$ 379.400.780,65



## R\$ 1.08 mi

### LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$ 1.08 mi.



## 19.967 cotistas

### NÚMERO DE COTISTAS

O fundo tem mostrado crescimento e encerrou o mês de Fevereiro com mais de 19,9 mil cotistas.

# Informações Gerais

## RESUMO DO MÊS

**COTA PATRIMONIAL:** R\$ 9,54

**COTA MERCADO:** R\$ 9,00

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

**DIVIDEND YIELD (MÊS):** 1,26% a.m.  
(ou 16,18% a.a)

**DIVIDEND YIELD (12M):** 15,57% a.a.

**RETORNO DESDE O INÍCIO:** 75,39% (152,80% do CDI Líquido)

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA** (30 DIAS): R\$ 1.08 mi/dia

**DURATION MÉDIA:** 5,28

## 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\$ 379.400.780,65

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO\***  
**(últimos 12 meses):** R\$ 388.458.424,41

**QTDE DE COTAS EMITIDAS:** 39.761.584

**QTDE DE INVESTIDORES:** 19.967

\*CONSIDERANDO OFERTAS

# Carta do Gestor

Em **fevereiro**, o LIFE11 apresentou um **dividend yield** mensal de **1,26%**, encerrando o período com retorno acumulado de **15,6%** nos **últimos 12 meses**. O resultado permanece alinhado à estratégia de distribuição de rendimentos adotada pela gestão, refletindo o desempenho do portfólio e a manutenção do patamar **de R\$0,12 por cota** distribuído ao longo do último ano.

No cenário doméstico, destacamos que não houve reunião do Copom ao longo de fevereiro. Ainda assim, a **ata do encontro** realizado em **janeiro** indicou o cenário esperado pelo mercado, com **expectativa** de **início** do **ciclo** de **corte de juros** na próxima reunião, prevista para março de 2026.

No **mercado de fundos imobiliários**, o IFIX registrou **alta** de **1,32%** em **fevereiro**, chegando, ao longo do mês, a **renovar** sua **máxima histórica** ao atingir **3.991,99 pontos**. Entre os segmentos, os **fundos de papel avançaram 1,22%**, em um **contexto** de **melhora** gradual das **expectativas** para o **início** do **ciclo** de **afrouxamento monetário**. No acumulado do ano, o índice apresenta valorização de **3,6%**.

Nesse contexto, o LIFE11 segue **priorizando uma gestão ativa** e disciplinada do portfólio, com **acompanhamento** dos ativos investidos e **foco** na **preservação de valor** no **longo prazo**. Em linha com essa dinâmica de gestão e com a **atualização** das premissas dos ativos, o fundo registrou, ao longo do mês, um **ajuste** em seu **patrimônio líquido**, refletindo principalmente uma remarcação pontual relacionada à posição no **FIDC Residence**. A gestão permanece acompanhando a evolução do ativo e avaliando eventuais alternativas no melhor interesse dos cotistas.

# Atualizações da Carteira

## CRI QSJRN

No mês de fevereiro, o CRI realizou 1 venda, com VGV superior a R\$ 2 milhões. Existem negociações em andamento e a equipe comercial segue focada na aquisição de clientes via PDV em um dos principais shoppings da cidade. O Quintas de São José do Rio Negro avança nas etapas finais de implantação dos equipamentos de lazer e infraestrutura do empreendimento. No período, registraram-se avanços no Clube Esporte, com conclusão do plantio de grama do campo society, instalação de iluminação do bar coberto e finalização de revestimentos internos, além de progresso nas obras da Capela, com assentamento de paver no acesso e instalação de forro interno. O Clube Social e o paisagismo também mantiveram frentes ativas. O empreendimento encontra-se em fase final de execução, com entrega projetada para final do primeiro semestre de 2026.

## CRI Abecker 2

Em fevereiro, houve um distrato e uma nova venda. O distrato refere-se a um contrato vendido em out/2025, inadimplente desde dez/2025, que será realocado no mercado para substituição por um contrato adimplente.

## CRI Vanvera

Em fevereiro, foram registradas 5 novas vendas e 1 distrato na carteira. O empreendimento está com as obras finalizadas e já possui uma carteira performada, com mais de 90% das unidades comercializadas e capacidade de renovação de contratos. Além disso, a operação apresenta indicadores consistentes, com razão de garantia que superou 200% no mês.

## CRI Mirante

No mês de fevereiro, o empreendimento registrou 1 venda, com valor do m<sup>2</sup> de R\$ 13.957,99. Esse valor reflete o estágio atual do empreendimento e o avanço das obras, com impactos positivos nas garantias do CRI. Há outras negociações em andamento que podem resultar em vendas nos próximos meses. O Mirante Residence registrou, em fevereiro de 2026, desempenho mensal de obras superior à média do último ano, com avanço impulsionado pelas frentes de instalações elétricas e hidráulicas, revestimentos internos e externos e assentamento de pisos. O canteiro manteve ritmo regular de produção ao longo do período, com múltiplas frentes operando simultaneamente. Para os próximos meses, a expectativa é de continuidade desse ritmo, com avanço nas etapas de acabamento e conclusão das instalações.

# Atualizações da Carteira

## CRI Barra Loft (EMA)

O empreendimento Barra Loft manteve ritmo de execução ao longo de fevereiro, com frentes simultâneas avançando nas etapas de adequação civil e instalações prediais. As equipes de hidráulica e elétrica seguiram com as adequações e conferências de tubulações em diversas unidades das quadras 10 a 14, com instalação de caixas d'água e drenos concluídos em múltiplos lofts. Os serviços de contrapiso avançaram, com execuções registradas em várias unidades, e os fundos de escada de diversos lofts foram finalizados. A manutenção e reconstrução do muro do condomínio também avançou no período. Para os próximos meses, a obra segue com foco na conclusão das adequações das quadras 10 e 11, no avanço das instalações nas quadras remanescentes e na progressão do paisagismo e acabamentos das unidades já em fase de limpeza.

## CRI Poehma

No mês de fevereiro, foram registradas 3 vendas e 1 distrato, resultando em 2 vendas líquidas no empreendimento. Foi realizada uma campanha de recuperação de contratos inadimplentes, na qual foi disponibilizado aos clientes uma opção de pagamento das parcelas em atraso via cartão de crédito. A recuperação atingiu mais de R\$ 100.000,00 de recebimento de parcelas inadimplentes.

## CRI Vectra

No mês de fevereiro, foi realizada uma venda do empreendimento Reserva Saltinho, e não ocorreram distratos. O CRI apresenta indicador de RGSD próximo a 270%, considerando o estoque.

# Atualizações da Carteira

## FIDC Residence Club

No mês de fevereiro, foi oficializada, no empreendimento Ilha do Sol, a troca para a bandeira Wyndham, marca com atuação global no segmento de resorts e hotelaria. Ao todo, no mês, foram realizadas 14 visitas e 14 vendas, todas concentradas no empreendimento Ilha do Sol. No período, os trabalhos concentraram-se no assentamento de porcelanato e tratamento de juntas no Core, na continuidade do reboco da escadaria da Asa 100, na instalação de louças sanitárias na Asa 200 e nos serviços de rejunte e proteção de pastilhas da piscina principal. Para as próximas semanas, está previsto o avanço das pinturas internas, a instalação de granito nos banheiros e a continuidade dos acabamentos nas demais asas do hotel.

## Operações de True Sale e outras operações

**Maragogi** (*Green Maria, Green Portugal, Santa Helena, Parque das Flores*): No mês de fevereiro, foi registrada 1 nova venda em Green Portugal, realizada ao preço de 850 R\$/m<sup>2</sup>, e 2 contratos distratados, sendo 1 em Green Maria e 1 em Green Portugal.

**Green Portugal II** (*Green Portugal, Dona Francisca*): Na SPE Green Portugal, foram registradas 3 novas vendas realizadas ao preço de 850 R\$/m<sup>2</sup> e 2 em Dona Francisca, realizadas ao preço médio de 589 R\$/m<sup>2</sup>.

**One II** (*Green Maria, Green Portugal, Recanto dos Ipês, Boulevard Premium I, Boulevard Premium II*): No último mês, foi registrada 1 venda no projeto Recanto dos Ipês, sem nenhum distrato no período.

**Marmet**: Em fevereiro, o Residencial Marmet realizou 21 vendas. Algumas dessas unidades, com características específicas de localização no loteamento, estão sendo comercializadas com valor de m<sup>2</sup> acima dos R\$ 700,00. A obra do empreendimento Marmet segue em fase avançada de execução, com evolução concentrada nas etapas de infraestrutura do loteamento. No período, destacaram-se avanços nas frentes de drenagem, esgotamento sanitário e obras complementares, mantendo a continuidade das atividades em campo. A execução manteve-se compatível com o estágio atual da obra, com ajustes pontuais na programação das frentes em andamento. Para os próximos períodos, está prevista a continuidade das etapas remanescentes e consolidação do avanço do empreendimento.

**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

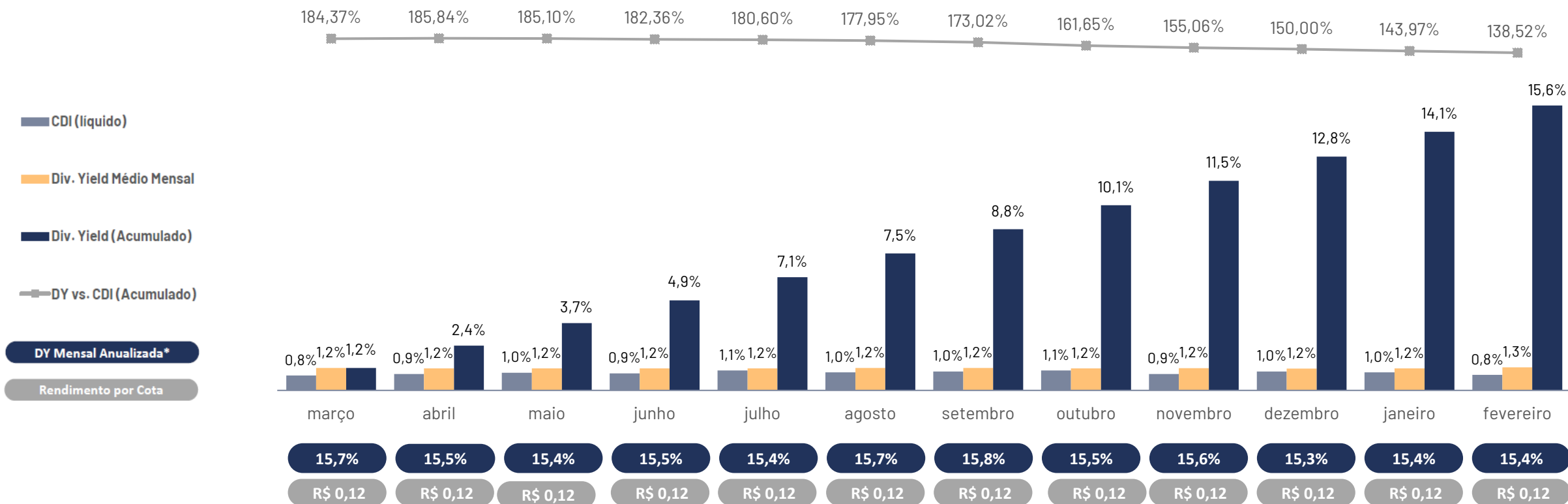
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios rigorosos, 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

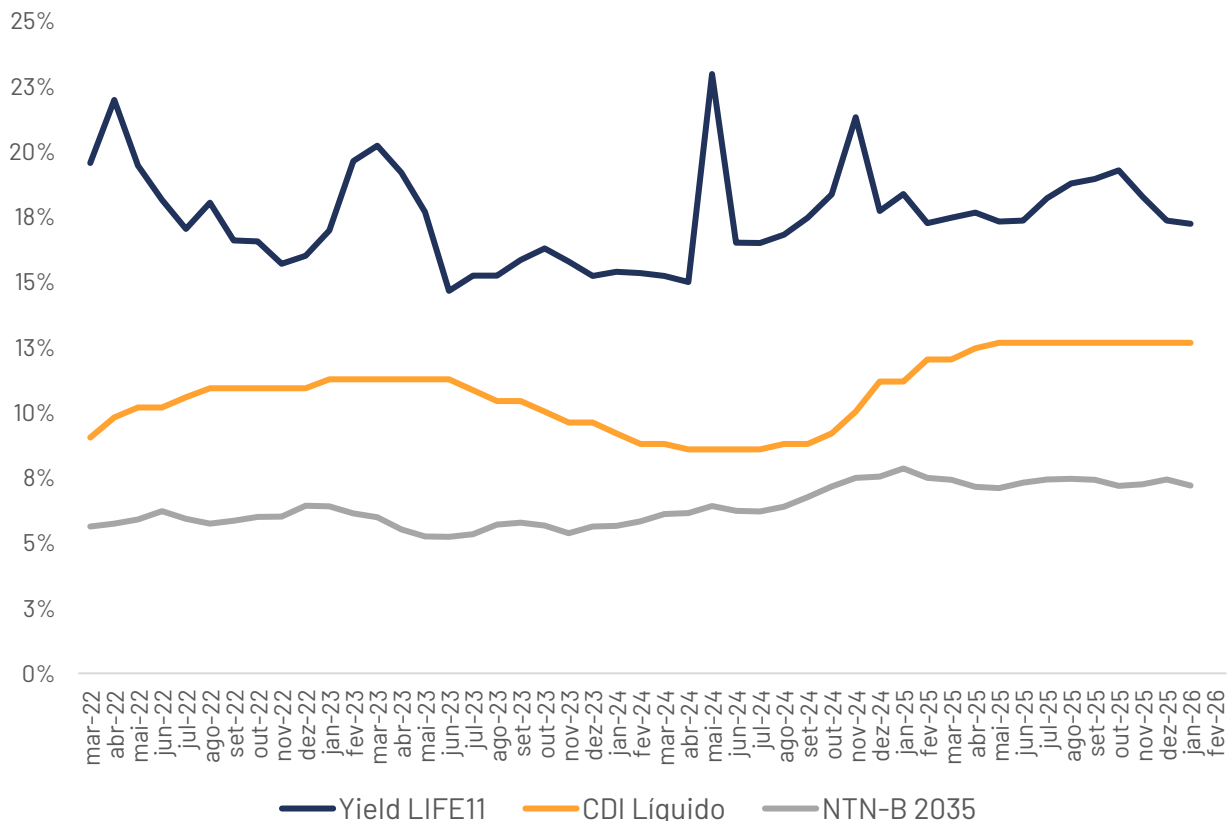
O fundo distribuiu, no mês de **Fevereiro**, rendimentos no total de **1,26%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **84,19%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por 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

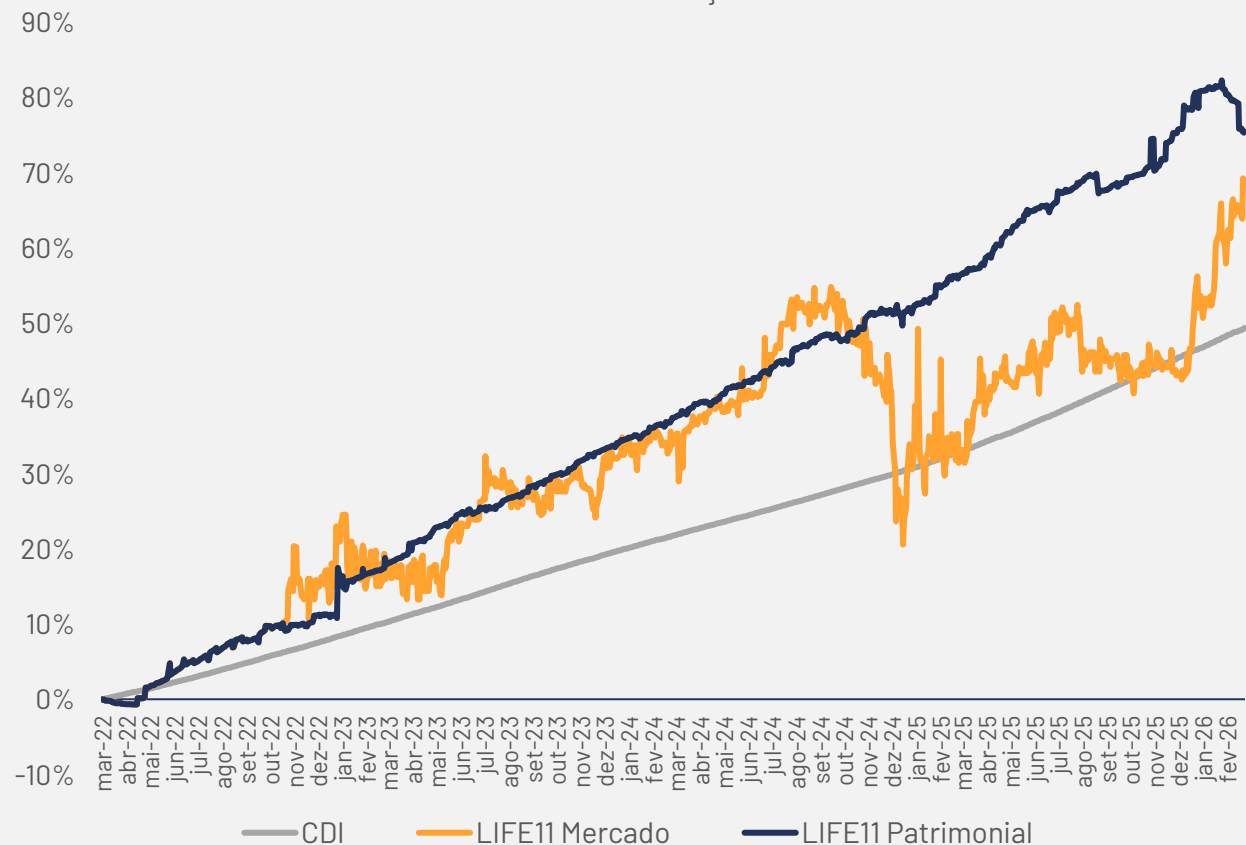
Desempenho Yield x NTN-B 2035



\*Considerando Yield Mercado

# Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início:

**Cota Patrimonial vs CDI**

**152,80%**

**Cota Mercado vs CDI**

**140,30%**

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

## DRE Gerencial

DRE Gerencial	Dez25	Jan26	Fev26	Desde o Início
<b>Total de Receitas</b>	<b>9.404.652,77</b>	<b>3.799.895,95</b>	<b>2.618.234,75</b>	<b>164.823.474,88</b>
<b>Operações de True Sales</b>	<b>1.530.000,00</b>	<b>1.181.000,00</b>	<b>775.000,00</b>	<b>49.665.163,40</b>
Dividendos	1.530.000,00	1.181.000,00	775.000,00	49.665.163,40
<b>CRI</b>	<b>1.107.250,78</b>	<b>2.318.045,68</b>	<b>1.627.258,49</b>	<b>82.148.505,72</b>
Juros Pagos	1.055.538,08	2.277.945,68	1.578.437,41	66.747.497,10
Correção Monetária <sup>1</sup>	51.712,70	40.100,00	48.821,08	15.401.008,63
<b>Home Equity</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.507.542,35</b>
Juros	-	-	-	3.507.542,35
<b>Outros</b>	<b>6.034.548,06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.058.987,46</b>
<b>Caixa<sup>2</sup></b>	<b>732.853,93</b>	<b>300.850,27</b>	<b>215.976,26</b>	<b>10.443.275,94</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(339.427,21)</b>	<b>(439.551,16)</b>	<b>(472.641,34)</b>	<b>(22.017.861,71)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(298.165,85)	(371.641,88)	(387.471,94)	(11.682.974,32)
Taxa de Performance	-	-	-	(6.994.301,05)
Outras Despesas	(41.261,36)	(67.909,28)	(85.169,40)	(3.340.586,34)
Custo de Emissão	-	-	-	(4.110.552,37)
<b>Apreciação de Ativo</b>	<b>3.252.818,81</b>	<b>(2.538.452,18)</b>	<b>(14.684.008,13)</b>	<b>1.316.458,59</b>
<b>Resultado*<sup>3</sup></b>	<b>12.318.044,37</b>	<b>821.892,61</b>	<b>(12.538.414,72)</b>	<b>144.122.071,76</b>
<b>Distribuições LIFE11</b>	<b>4.771.390,08</b>	<b>4.771.390,08</b>	<b>4.771.390,08</b>	<b>148.828.443,39</b>
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>16.552.930,63</b>	<b>12.603.433,16</b>	<b>(4.706.371,64)</b>	<b>-</b>
<b>Informações Adicionais</b>	<b>Dez25</b>	<b>Jan26</b>	<b>Fev26</b>	<b>Média</b>
<b>Distribuição por cota (LIFE11)</b>	<b>0,120</b>	<b>0,120</b>	<b>0,120</b>	<b>0,128</b>
<b>Cota (ex-rendimentos) LIFE11</b>	<b>10,077</b>	<b>9,977</b>	<b>9,542</b>	<b>n.a</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>400.660.083,210</b>	<b>396.710.585,750</b>	<b>379.400.780,65</b>	<b>n.a</b>

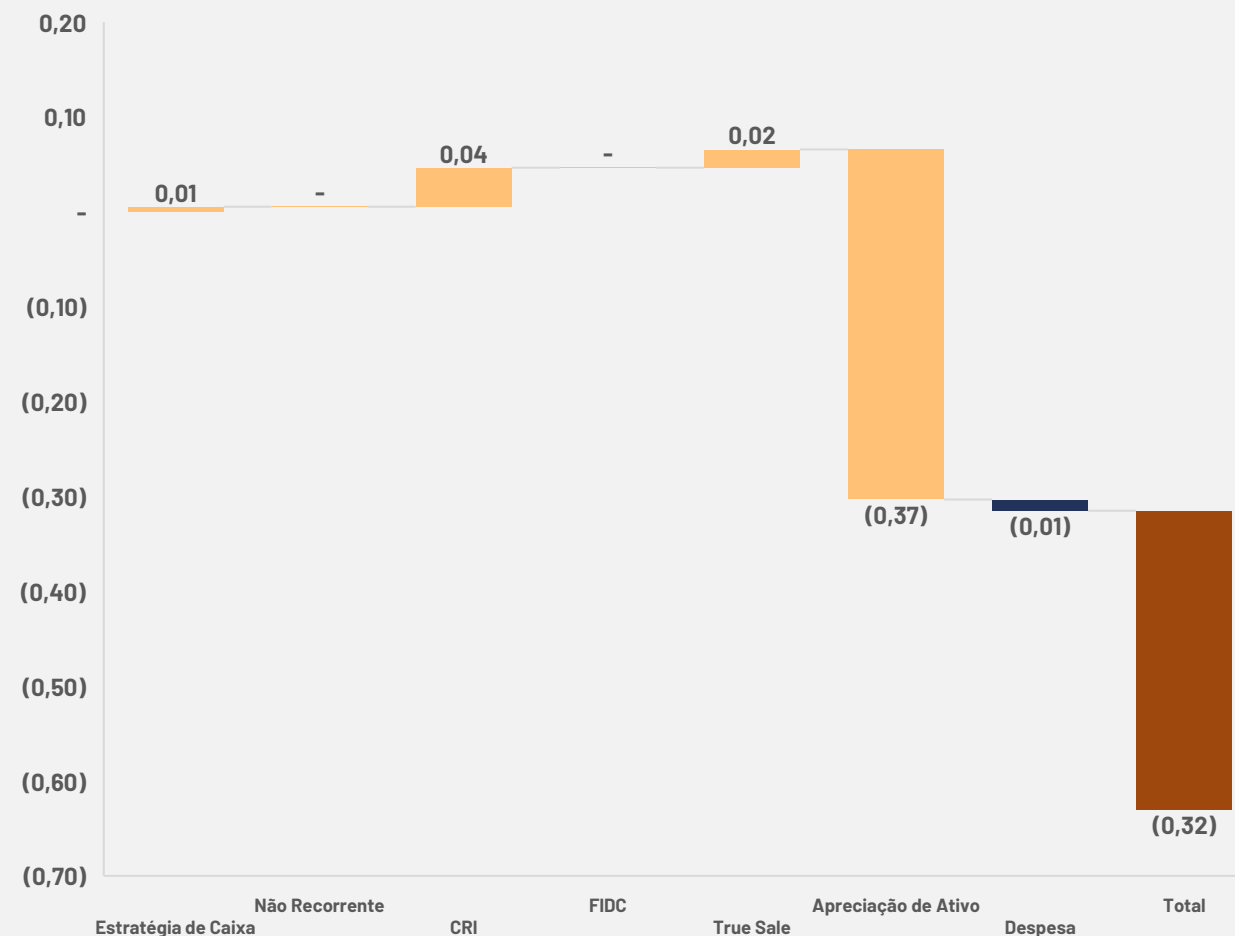
Acesse a Planilha de Fundamentos do LIFE11 no nosso site pelo caminho: <https://lifecapitalpartners.com.br/> > Fundos > LIFE11 > Planilha de Fundamentos

<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".

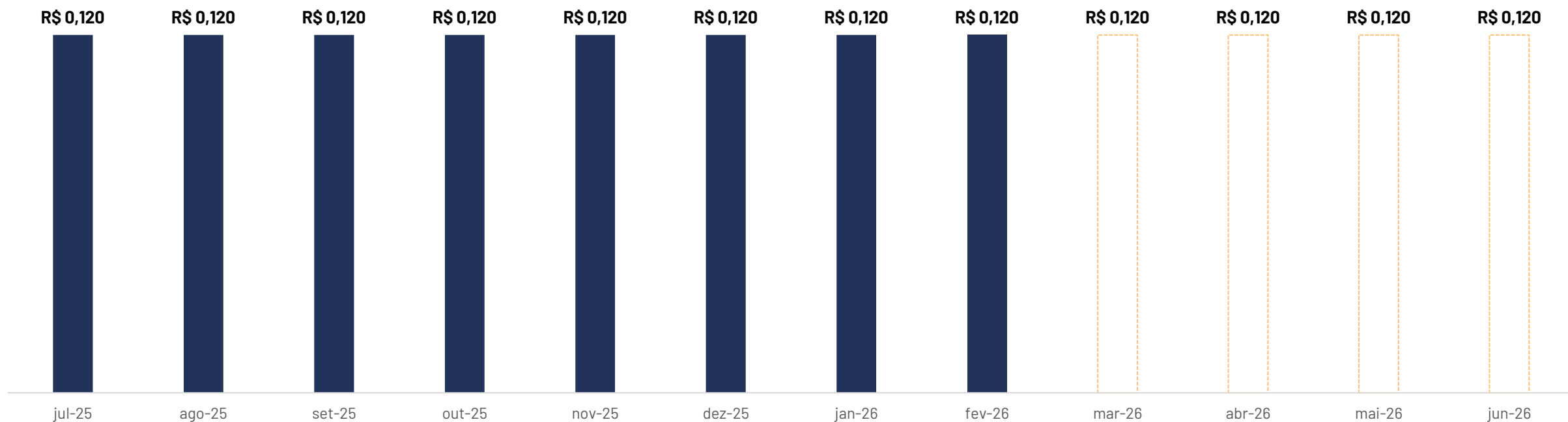
## Composição do Resultado por Cota



	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26
<b>Dividendo</b>	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
<b>Resultado</b>	0,13	0,31	0,24	0,31	0,02	(0,32)

## 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.

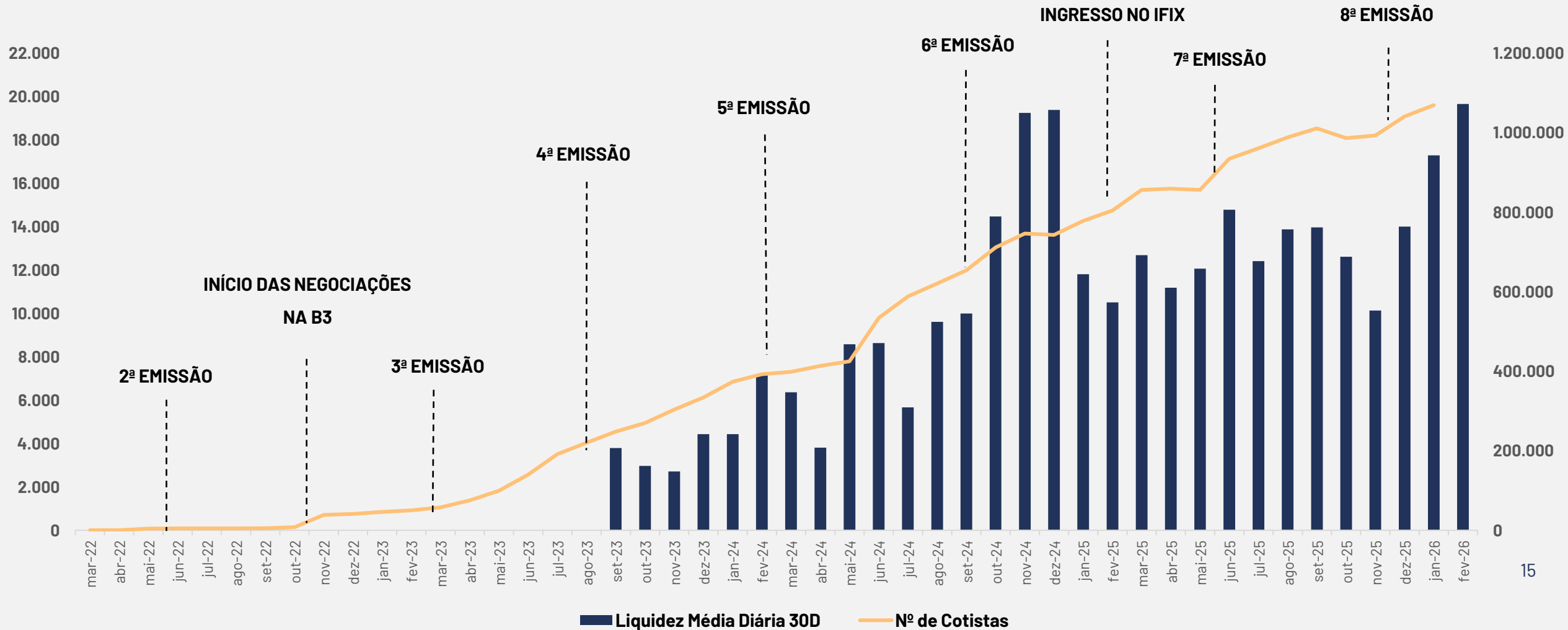
Diante das últimas alterações na composição da carteira do LIFE11, atualizamos a metodologia da tabela de sensibilidade para refletir a totalidade do retorno do fundo. A nova abordagem utiliza como base o guidance indicativo apresentado neste relatório e deixa de considerar exclusivamente os CRIs da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

<b>Cota Mercado (27/02)</b>	<b>Taxa equivalente em IPCA+<sup>1</sup></b>
<b>Preço de Mercado da Cota</b>	<b>Retorno Projetado (IPCA+)</b>
8,84	13,25%
8,88	13,17%
8,92	13,08%
8,96	13,00%
<b>9,00</b>	<b>12,92%</b>
9,04	12,85%
9,08	12,77%
9,12	12,69%
9,16	12,61%

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

# Número de Cotistas

**19.967**



# Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 12,1% a.a. e CDI + 9,4% a.a. Na data-base do relatório, o fundo possui 17 ativos, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV <sup>1</sup>	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	12,0%	6,7%	90,8%	253,2%	39,5%	2,59	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	10,0%	2,9%	67,8%	36,6%	273,4%	2,47	Mai-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	9,0%	73,3%	74,1%	134,9%	4,75	Ago-30
MIRANTE	CRI	OPEA	Única	Inflação	13,0%	10,1%	60,2%	81,0%	123,4%	0,53	Set-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	Inflação	12,2%	1,3%	93,6%	36,3%	275,5%	3,21	Nov-34
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	Inflação	12,0%	0,6%	96,5%	79,5%	125,9%	3,79	Nov-39
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	Inflação	17,0%	1,2%	64,3%	64,7%	154,6%	1,87	Nov-39
MIRANTE 2	CRI	OPEA	Única	Inflação	12,5%	1,4%	60,2%	81,0%	123,4%	0,53	Set-32
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	10,0%	-	-	-	-	-
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	Set-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	2,1%	92,8%	80,1%	n.a.	4,48	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,1%	100,0%	78,5%	n.a.	4,17	n.a.
PARQUE DAS FLORES	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,2%	-	-	n.a.	n.a.	n.a.
SANTA HELENA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	3,9%	93,1%	99,1%	n.a.	11,88	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	13,4%	99,0%	60,4%	n.a.	4,19	n.a.
DONA FRANCISCA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,4%	48,6%	94,1%	n.a.	5,77	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,8%	91,8%	73,3%	n.a.	4,88	n.a.
RECANTO DOS IPÊS	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,2%	9,6%	90,7%	n.a.	6,45	n.a.
BOULEVARD PREMIUM I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,2%	-	-	n.a.	-	n.a.
BOULEVARD PREMIUM II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,2%	-	-	n.a.	-	n.a.
MARMET	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	16,0%	79,4%	66,8%	n.a.	10,43	n.a.
<b>CAIXA</b>					<b>0,0%</b>	<b>6,7%</b>					
CDI				CDI		6,1%					
FII						0,6%					
<b>TOTAL</b>				n.a.	n.a.	100,00%	n.a.	74,19%	134,79%	5,28	n.a.

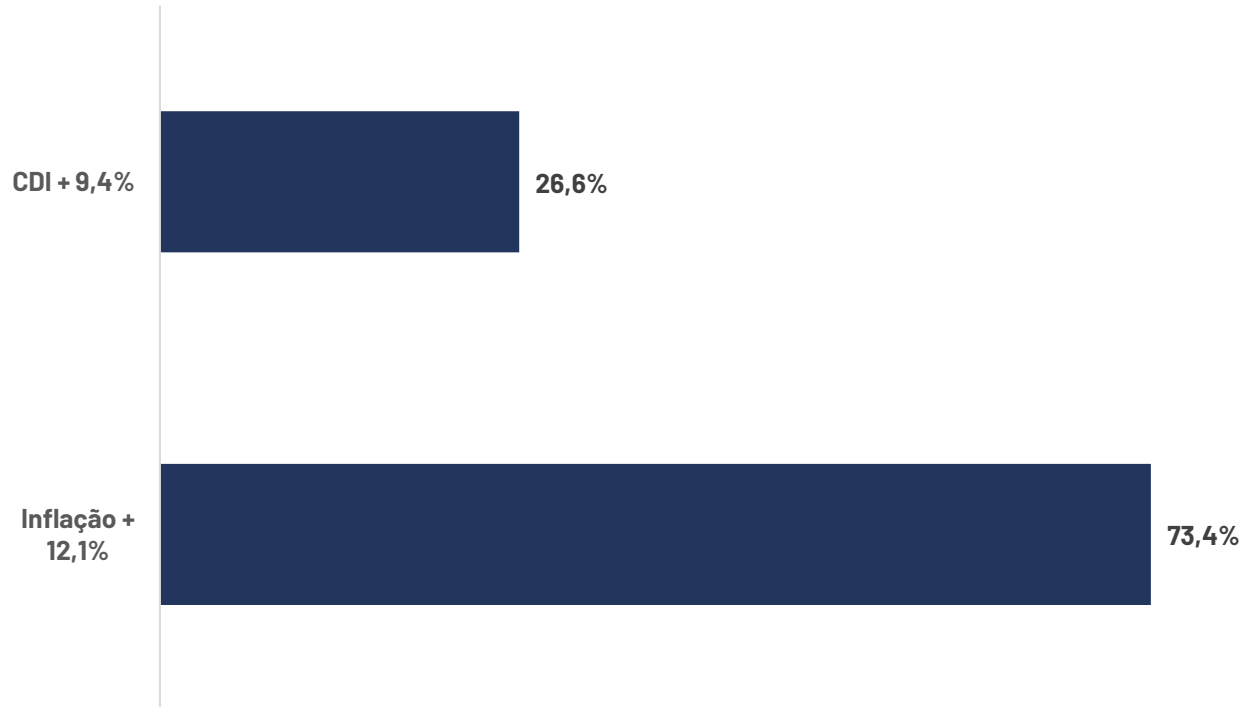
<sup>1</sup> Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: RGSD: 19%, LTV: 517%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 22%, LTV: 449%; (iv) MIRANTE: RGSD: 49%, LTV: 204%; (v) VANVERA: RGSD: 212%, LTV: 47%; (vi) ABECKER 2: RGSD: 122%, LTV: 81%. ; (vii) POEHMA: RGSD: 40%, LTV: 247%.

<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.

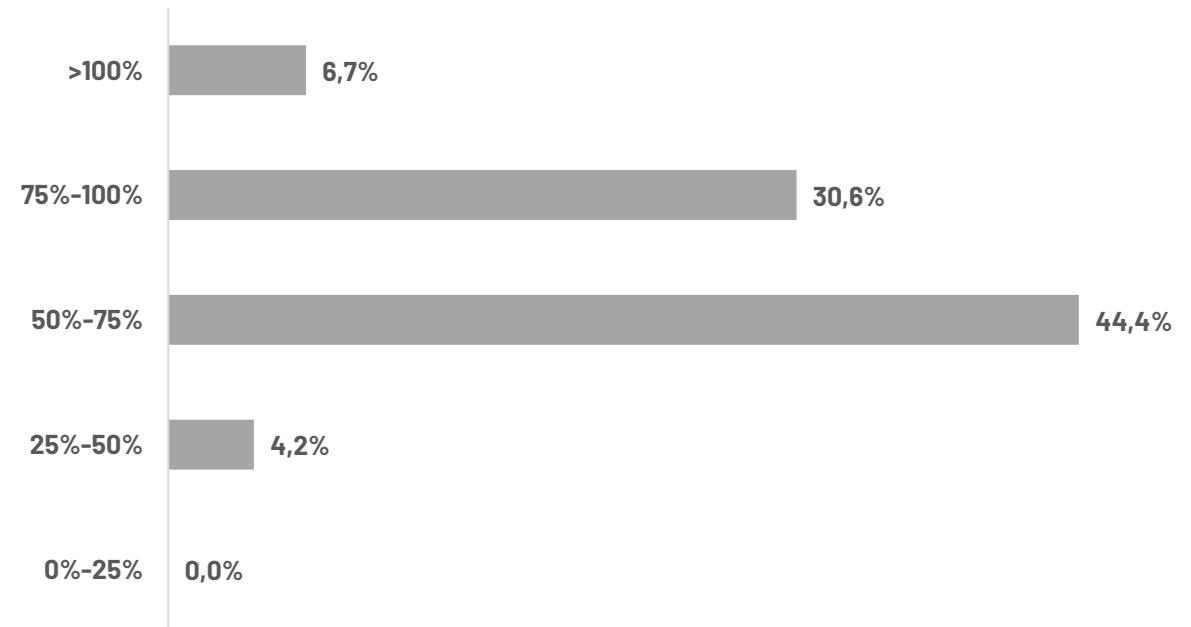
\*\*Por razões de confidencialidade e estratégia de negociação, não serão divulgados detalhes adicionais enquanto as operações estiverem em estruturação, observadas as obrigações de divulgação aplicáveis.

# Carteira

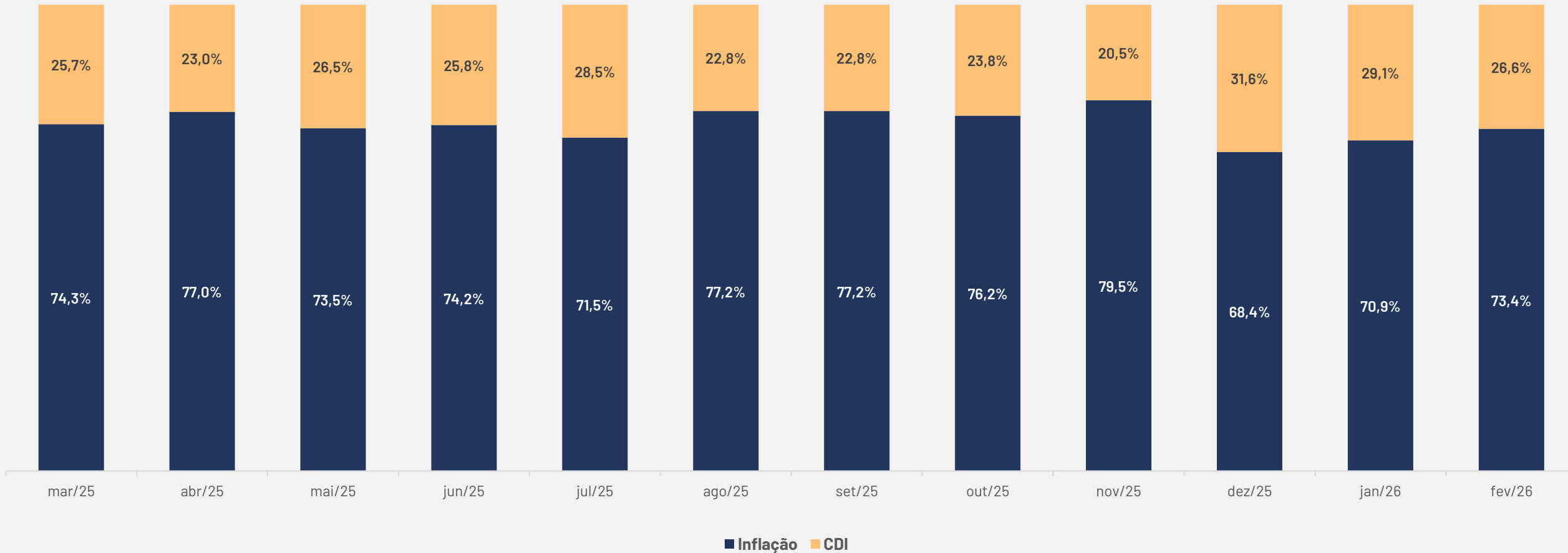
## Taxa Média por Indexador - % da Carteira



## Alocação por LTV - % da Carteira



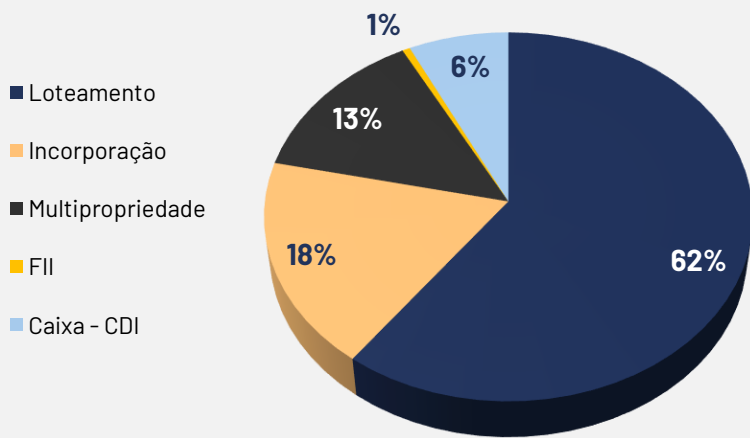
# Histórico de exposição por indexador



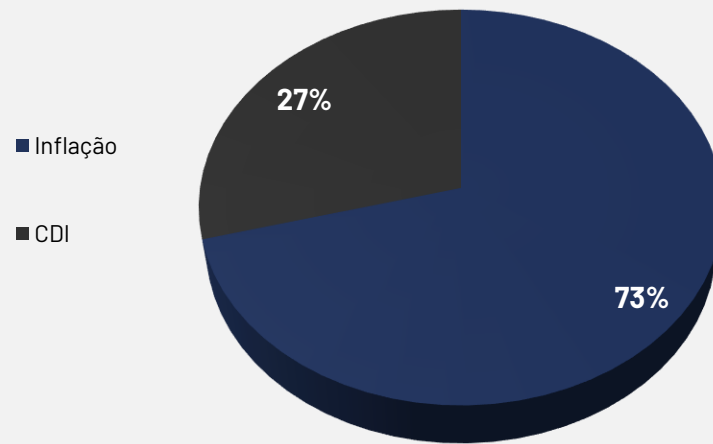
# Alocação de carteiras

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.

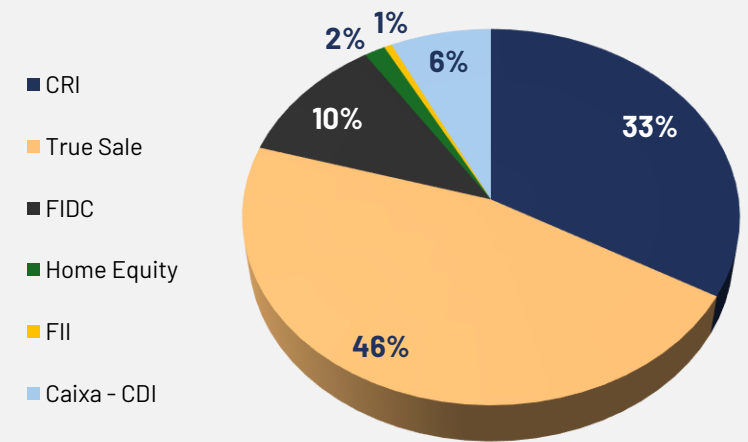
### Exposição por tipo de empreendimento



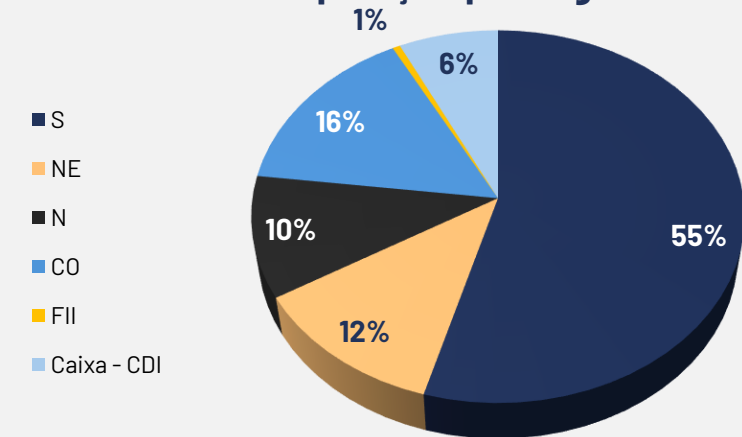
### Exposição por indexador



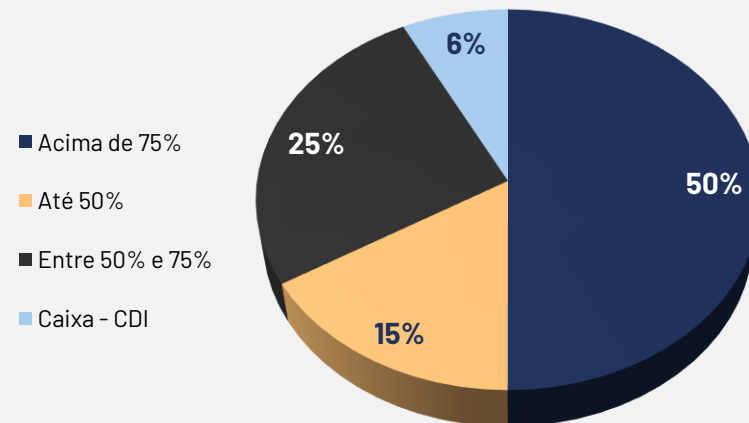
### Exposição por tipo de investimento



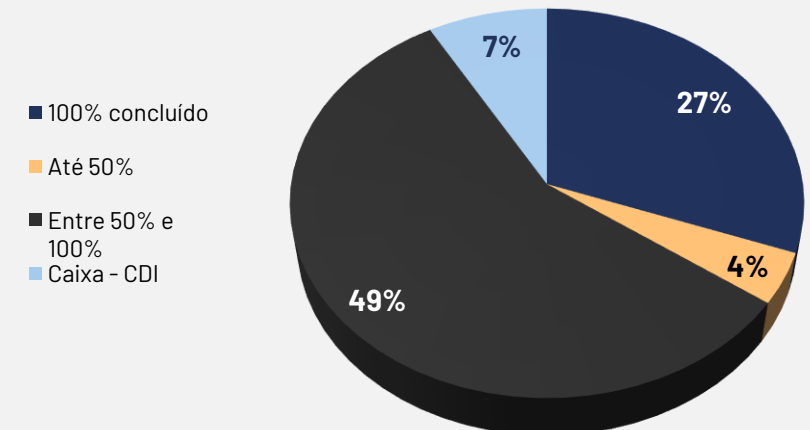
### Exposição por região



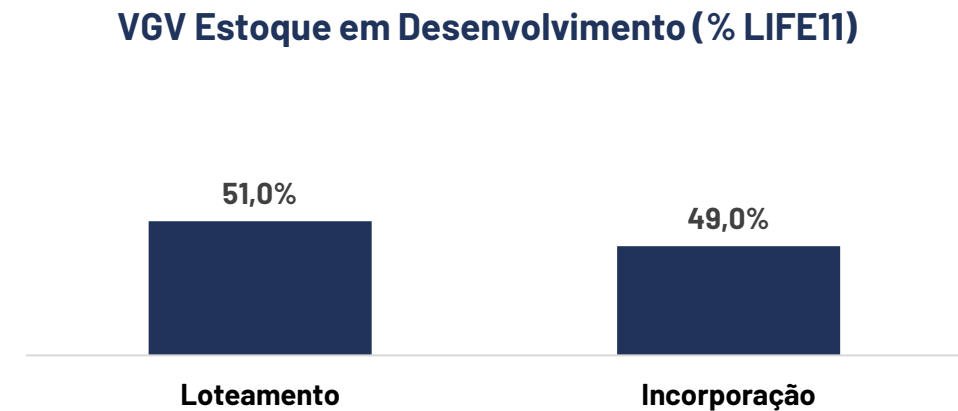
### Exposição por vendas



### Exposição por estágio de obras



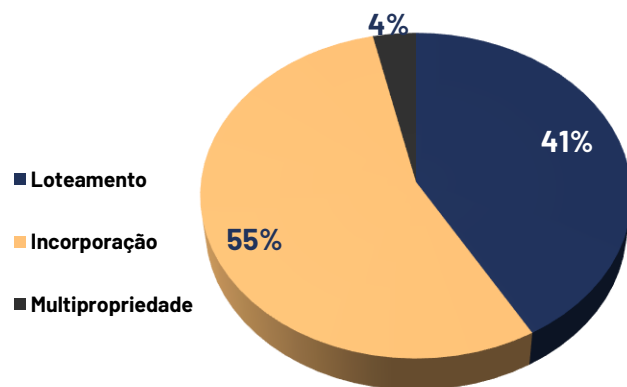
# Portfólio de CRIs



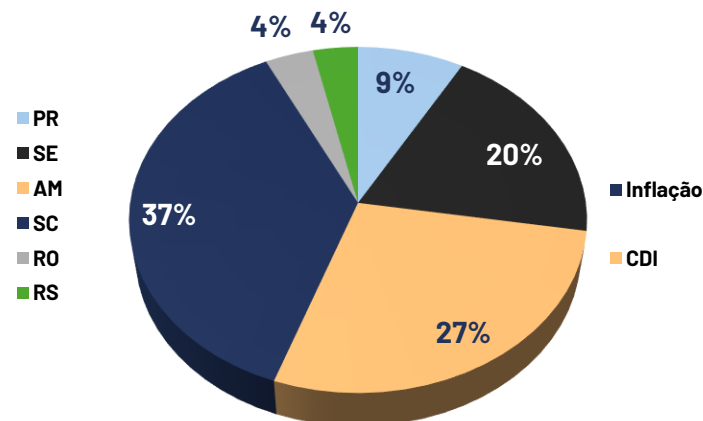
\*Considerando recebíveis (elegíveis e inelegíveis) + Estoque ponderado pela participação do fundo em cada operação

# Distribuição da Carteira de CRIs

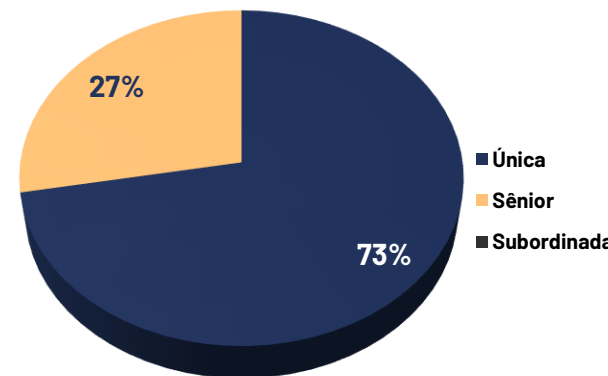
**Por tipo de empreendimento**



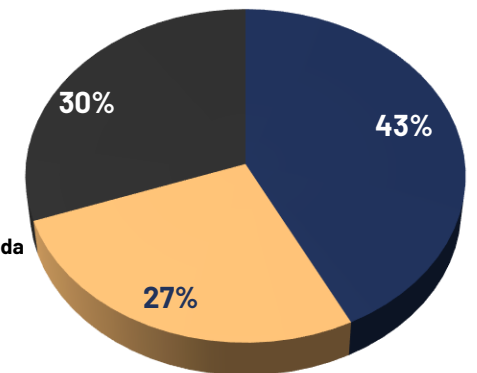
**Por localização**



**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

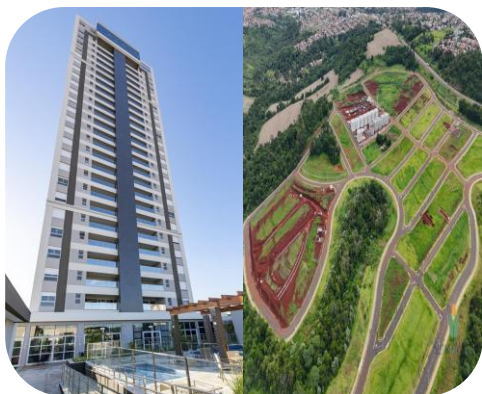
<b>Garantias</b>	<b>100,00%</b> do valor da emissão integralizado no CRI
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>50,00%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Hipoteca Censual	<b>64,10%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>90,75%</b> das vendas concluídas

## 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>88,11%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>73,33%</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>66,86%</b> do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>59,90%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>60,19%</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>93,57%</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>64,29%</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>96,52%</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>100,0%</b> das vendas concluídas
<i>Green Maria</i>	<b>100,0%</b> das obras concluídas / <b>92,7%</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>46,6%</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 / **100,0%** das vendas concluídas

**Segmento**

Loteamento

*Dona Francisca*

**100,0%** das obras concluídas / **48,6%** das vendas concluídas

**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>100,0%</b> das vendas concluídas
<i>Green Maria</i>	<b>100,0%</b> das obras concluídas / <b>92,7%</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

**88,2%** das obras concluídas / **79,3%** 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



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 04/03/22 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.