

LIFE11

Life Capital
Partners 

RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Abril 2026

Highlights



15,80% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **17,22% a.a. em Abril**.



143,71% do CDI (líquido) em Abril

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 122,16% do CDI bruto, ou equivalente a 143,71% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 358 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de Abril, o patrimônio do fundo totalizou R\$ 358.035.251,05



R\$ 1.225 mi

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$ 1.225 mi.



20.528 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo tem mostrado crescimento e encerrou o mês de Abril com mais de 20,5 mil cotistas.

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 9,00

COTA MERCADO: R\$ 8,68

RENDIMENTO: R\$ 0,12 /cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,33% a.m.
(ou 17,22% a.a)

DIVIDEND YIELD (12M): 15,80% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 69,90% (133,63% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 1.225 mi/dia

DURATION MÉDIA: 5.10

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\$ 358.035.251,05

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(últimos 12 meses): R\$ 387.541.769,11*

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 39.761.584

QTDE DE INVESTIDORES: 20.528

*CONSIDERANDO OFERTAS

Data Base: 30/04/2026

*Identificamos inconsistência na informação previamente divulgada no relatório anterior, corrigida na presente versão.

Carta do Gestor

Em **abril**, o LIFE11 apresentou **dividend yield** mensal de **1,33%**, encerrando o período com retorno acumulado de **15,80%** nos **últimos 12 meses**. O **desempenho** observado no período está **em linha** com a política de distribuição de rendimentos do fundo, refletindo a evolução do portfólio e a manutenção do patamar de **R\$ 0,12** por **cota** distribuído ao longo do último ano.

No **cenário doméstico**, destacamos que, na reunião de abril, o **Copom reduziu** novamente a **taxa** básica de **juros** para **14,50% a.a.** Conforme a ata, a decisão ocorreu em um **ambiente** ainda **marcado** por expectativas de **inflação acima** da **meta** e por uma **desaceleração econômica** mais lenta do que a esperada, fatores que contribuíram para uma **condução** mais **cautelosa** do ciclo de corte de juros.

O **IPCA** registrou variação de **0,67%** em **abril**, recuando 0,21 ponto percentual frente aos 0,88% observados em março. No **ano**, o índice acumula **alta** de **2,60%** e, nos **últimos 12 meses**, variação de **4,39%**, permanecendo acima da meta de inflação definida pelo Banco Central. O **cenário inflacionário** segue como um dos principais fatores acompanhados pelo mercado, especialmente por seus impactos sobre a **condução** da **política monetária** e a dinâmica dos ativos locais.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX** encerrou abril aos 3.929,91 pontos, registrando **alta** de **1,53%** no período. O **desempenho positivo** foi **impulsionado** principalmente pelos **fundos de papel**, que **avançaram 2,1%** no mês.

Nesse contexto, o LIFE11 mantém **acompanhamento contínuo** dos ativos integrantes do portfólio, com foco na **preservação de valor no longo prazo**. A gestão segue avaliando, de forma diligente, eventuais alternativas que atendam ao melhor interesse dos cotistas.

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

No mês de abril, o empreendimento não registrou vendas. A equipe comercial segue conduzindo negociações para unidades com valores de m² superiores à média histórica do empreendimento.

No avanço físico, as atividades permaneceram concentradas nas frentes de infraestrutura urbana e nos equipamentos de lazer. No período, destacam-se a evolução dos acabamentos da Capela, incluindo paisagismo da fachada principal, revestimento das paredes internas, instalação de iluminação no forro e impermeabilização da laje de cobertura.

Também houve avanço nos acabamentos do Clube Esporte, com a finalização das divisórias de vidro do coworking, da sala de quadros elétricos, dos vestiários, do gradil e da estrutura metálica do campo society. Adicionalmente, prosseguiu a pavimentação em paver das alamedas internas e a execução da estrutura do Clube Social.

Em paralelo, foi iniciada a elevação do muro da Marina, compondo as etapas finais previstas para o empreendimento.

CRI Abecker 2

No mês de abril, foram registrados 3 distratos na operação. Desses, 2 referem-se ao empreendimento Villa Dona Francisca, que apresentou evolução dos preços de comercialização ao longo dos últimos anos. Com o retorno dessas unidades ao estoque, a gestão poderá conduzir sua comercialização em linha com os valores atualmente praticados no empreendimento.

CRI Vanvera

Em abril, foram registradas 4 novas vendas e apenas 1 distrato na carteira. Em razão dos distratos formalizados no último trimestre de 2025 e das quitações antecipadas ocorridas no período, o estoque do empreendimento aumentou em 6 unidades, mesmo com vendas líquidas positivas. O empreendimento, que já está com as obras 100% finalizadas, possui uma carteira performada, com mais de 90% das unidades comercializadas. Além disso, a operação registrou razão de garantia superior a 250%.

CRI Mirante

No mês de abril, o empreendimento Mirante registrou 1 distrato referente a uma unidade comercializada no final de 2021 e uma venda. A gestão segue acompanhando potenciais oportunidades de distratos de contratos antigos, que poderão retornar ao estoque para futura comercialização. Adicionalmente, encontram-se em andamento negociações para unidades com valores próximos a R\$ 12.000/m².

No avanço físico, o empreendimento manteve frentes simultâneas de execução. No período, destacam-se a conclusão da alvenaria de platibanda da cobertura, o avanço da instalação dos elevadores, a evolução dos revestimentos de fachada e o início da estrutura do telhado e da impermeabilização do pergolado. Internamente, prosseguiram os acabamentos dos pavimentos duplex, incluindo execução de contrapiso, cabeamento, assentamento de cerâmica e instalação de forros de gesso, além do avanço da pintura e do muro de fechamento.

Atualizações da Carteira

CRI Barra Loft (EMA)

No mês de abril, o empreendimento deu continuidade às frentes de instalações, acabamentos e adequações civis nas quadras já estruturadas.

Destacam-se a execução e os testes de pressão das instalações hidráulicas nos lofts, a instalação e soldagem dos corrimãos das escadas, o avanço do reboco de gesso em paredes e tetos, a conclusão dos muros de divisa entre lotes e a realização de serviços de manutenção na estação de tratamento de esgoto.

Para os próximos períodos, estão previstos o avanço do reboco de gesso nos lofts subsequentes, a continuidade das adequações civis nas quadras 11 e 12 e a finalização das coberturas das quadras 10 e 11.

CRI Poehma

No mês de abril, o empreendimento Poehma registrou 7 vendas e 1 distrato, totalizando 6 vendas líquidas. As unidades comercializadas foram negociadas ao preço médio de R\$ 1.626/m².

CRI Vectra

No mês de abril, o CRI Vectra registrou 8 vendas e 5 distratos. Os distratos referem-se a unidades comercializadas entre 2020 e 2024, a preços inferiores aos atualmente praticados pelo empreendimento.

Com o retorno dessas unidades ao estoque, a gestão poderá conduzir sua comercialização em linha com os valores vigentes. A operação encerrou o período com indicadores de cobertura compatíveis com sua estrutura de crédito, incluindo RGSD suportado pelo estoque remanescente.

Atualizações da Carteira

FIDC Residence Club

No mês de abril, as atividades comerciais permaneceram concentradas no empreendimento Ilha do Sol, que registrou 66 visitas e 61 vendas.

No avanço físico, o empreendimento segue em fase de acabamentos, com continuidade das frentes preparatórias para o soft opening tanto na Ilha quanto no Continente. No período, destacam-se os trabalhos de regularização das escadarias do core e das alas, com execução de chapisco, reboco e requadros, além do assentamento de porcelanato no primeiro pavimento do core e da instalação de grelha linear nas áreas de embarque e desembarque. A Ala 300 avançou com a instalação de louças sanitárias, enquanto as áreas externas e técnicas do Continente seguiram em execução.

Para os próximos períodos, estão previstas a continuidade dos acabamentos nas escadarias, a pintura e regularização dos pavimentos das alas, bem como o avanço das frentes de paisagismo e infraestrutura externa.

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

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi (*Green Maria, Green Portugal, Santa Helena, Parque das Flores*): No mês de abril, o empreendimento Green Portugal registrou 1 venda, ao preço médio de R\$ 850/m², e 2 distratos. No Green Maria, foram realizadas 2 vendas no período, ao preço médio de R\$ 752/m². Já o empreendimento Santa Helena registrou 5 vendas, ao preço médio de R\$ 750/m², e 7 distratos.

Green Portugal II (*Green Portugal, Dona Francisca*): No mês de abril, o empreendimento Dona Francisca registrou 2 vendas, elevando o percentual comercializado para 56,7% das unidades. Já o empreendimento Green Portugal não apresentou vendas ou distratos no período.

One II (*Green Maria, Green Portugal, Recanto dos Ipês, Boulevard Premium I, Boulevard Premium II*): No mês de abril, o empreendimento Green Maria registrou 4 vendas, ao preço médio de R\$ 753/m². No mesmo período, o empreendimento Recanto dos Ipês registrou 3 vendas, ao preço médio de R\$ 646/m².

Marmet: No mês de abril, o empreendimento Residencial Marmet registrou 7 vendas e 2 distratos no período. A gestão segue acompanhando os distratos registrados e avalia, caso a caso, a possibilidade de futuras comercializações das unidades que retornaram ao estoque.

No avanço físico, foram concluídas etapas de pavimentação asfáltica e implantação da rede de água, contribuindo para o avanço acumulado da obra. O desenvolvedor deu continuidade aos serviços de drenagem, rede de esgoto e rede elétrica. O cronograma foi reprojetoado para refletir o andamento das frentes remanescentes, especialmente da rede elétrica, que concentra as principais atividades previstas para os próximos períodos.

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 2010 e 2020, além de taxa de desemprego inferior à média nacional e elevados Índices de Desenvolvimento Humano (IDH), com estados classificados entre os maiores do país. Além disso, indicadores setoriais apontam para redução gradual nos níveis de estoque a cada trimestre, o que pode indicar maior equilíbrio entre oferta e demanda no segmento de loteamentos residenciais. Adicionalmente, as grandes incorporadoras e os principais *players* do mercado tendem a concentrar seus esforços nas regiões Sudeste e Centro-Oeste, onde a competição é mais intensa, especialmente no eixo Rio-São Paulo. Como resultado, outras regiões podem apresentar menor cobertura pelo mercado de capitais, o que pode gerar oportunidades em projetos com diferentes perfis de risco e retorno.

Além disso, a LCP tem sua sede em Curitiba e seus sócios possuem uma presença estabelecida na região, com um histórico de mais de 10 anos de investimentos no setor imobiliário local. Essa experiência contribui para o acesso a oportunidades de investimento e para a originação de operações.

MERCADO RESIDENCIAL

O mercado imobiliário residencial brasileiro apresenta demanda residencial reprimida, estimada em um déficit habitacional de aproximadamente 5,9 milhões de residências. 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.

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 e incentivando a adoção de práticas de governança e **gestão profissionalizada**. É importante ressaltar que o LIFE11 não investe em operações de financiamento para aquisição de terrenos, considerando os riscos associados (aprovações e questões governamentais). O foco está nas etapas de desenvolvimento, especialmente no financiamento de obras e na antecipação de recebíveis.

ESTRUTURA DE TAXAS E GARANTIAS

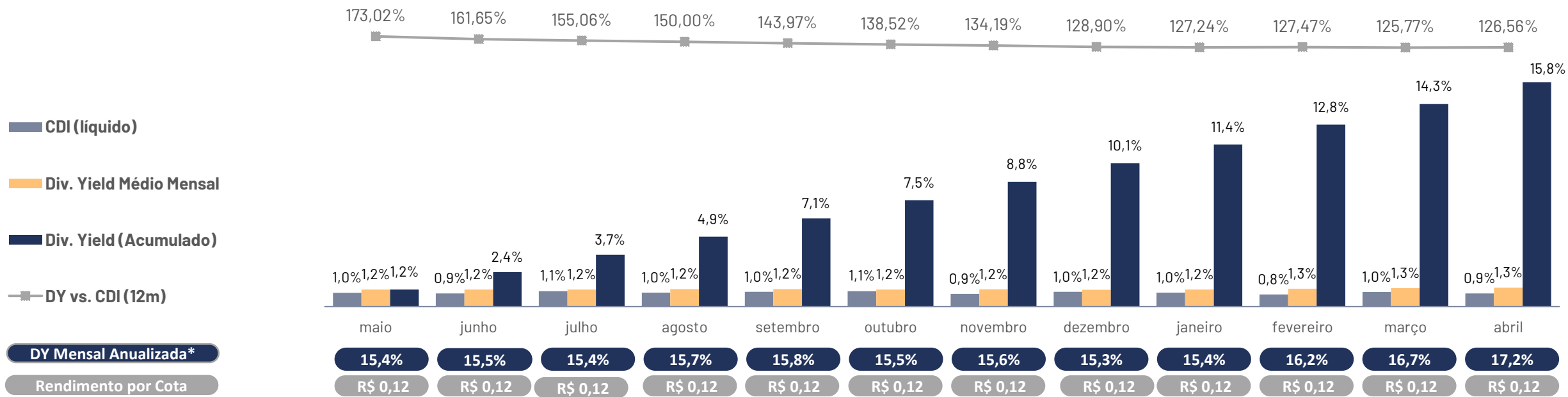
A escassez de crédito tende a elevar o prêmio das operações e, quando combinada com a rede de relacionamentos da gestora, possibilita o acesso a oportunidades com diferentes perfis de risco e retorno. O processo de aprovação de operações no fundo segue critérios definidos, incluindo a avaliação das garantias e, as análises jurídicas, de compliance, societária, tributária e ambiental dos projetos e sócios. As operações estão sujeitas a due diligence contínua e monitoramento permanente, em linha com as práticas de governança. A maior parte das operações do fundo é originada e estruturada internamente, permitindo adequação aos padrões de garantias e taxas definidos pela gestão. Para operações de True Sale, o fundo conta com servicer própria, responsável pelo monitoramento, cobrança, recuperação e gestão das carteiras de recebíveis.

EXPERIÊNCIA EXECUTIVA

A LCP monitora as operações investidas de forma ativa, utilizando a experiência setorial dos sócios para acompanhar os projetos financiados, identificar riscos e, quando necessário, propor medidas de mitigação. O risco dos financiamentos está diretamente relacionado ao risco dos projetos, sendo utilizado o conhecimento técnico e a rede de contatos para estruturação das operações.

Retornos e Rendimentos

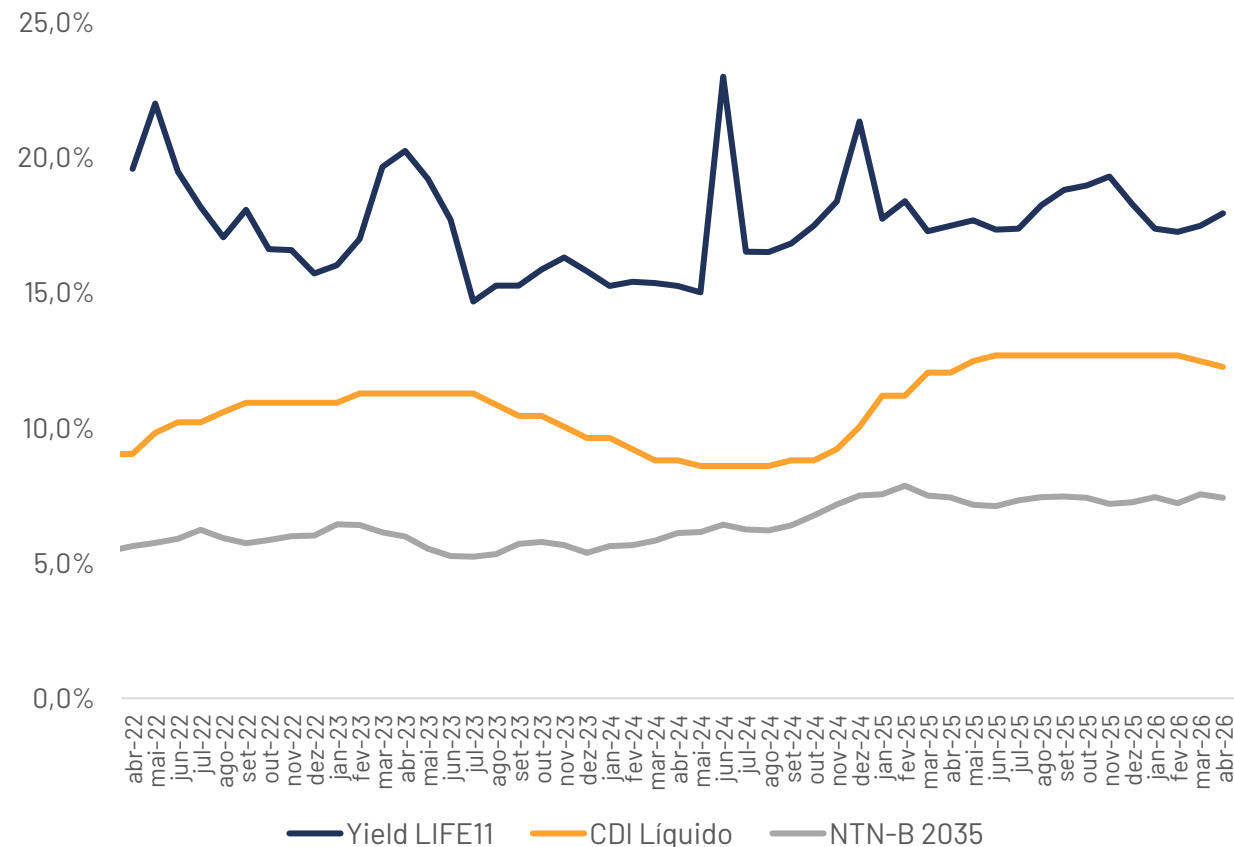
O fundo distribuiu, no mês de **abril**, rendimentos no total de **1,33%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **89,06%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas 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

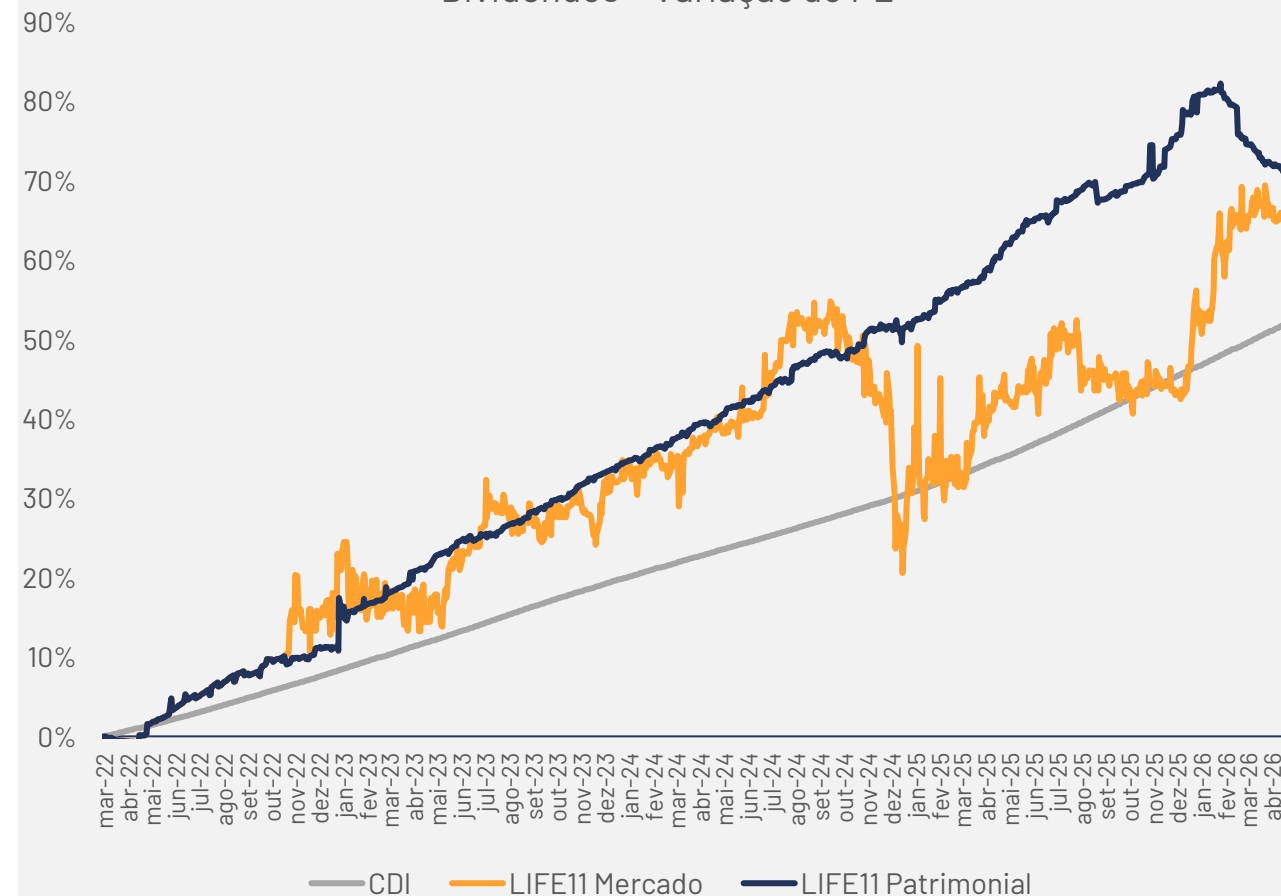
Desempenho Yield x NTN-B 2035



*Considerando Yield Mercado

Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início:

Cota Patrimonial vs CDI

133,63%

Cota Mercado vs CDI

129,43%

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

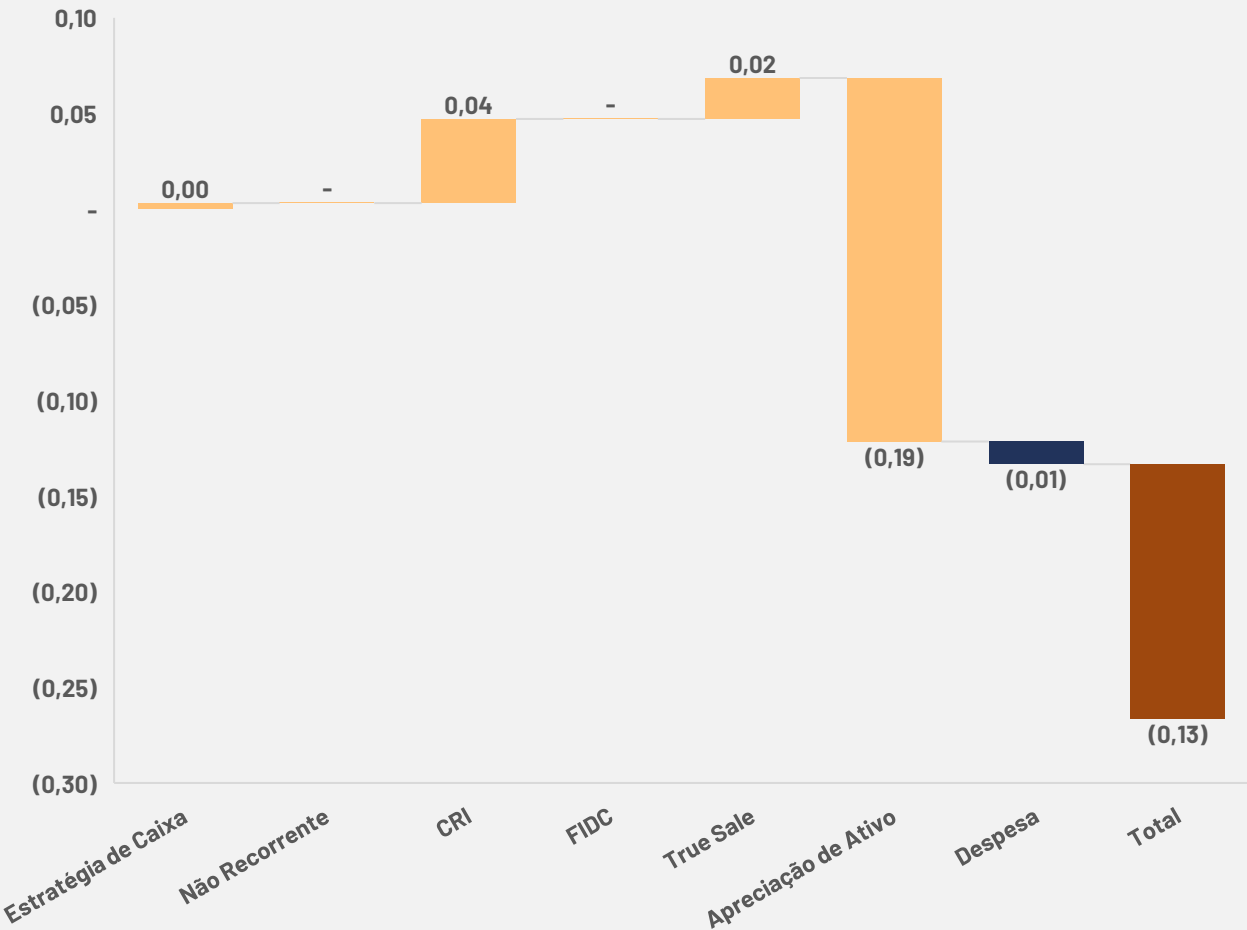
DRE Gerencial

DRE Gerencial	Fev26	Mar26	Abr26	Desde o Início
Total de Receitas	2.618.234,75	2.603.891,91	2.726.461,97	170.153.828,76
Operações de True Sales	775.000,00	762.000,00	852.000,00	51.279.163,40
Dividendos	775.000,00	762.000,00	852.000,00	51.279.163,40
CRI	1.627.258,49	1.639.223,88	1.748.271,52	85.536.001,12
Juros Pagos	1.578.437,41	1.506.955,18	1.597.537,91	69.851.990,19
Correção Monetária¹	48.821,08	132.268,70	150.733,61	15.684.010,94
Home Equity	-	-	-	3.507.542,35
Juros	-	-	-	3.507.542,35
Outros	-	-	-	19.058.987,46
Caixa²	215.976,26	202.668,03	126.190,45	10.772.134,42
Total de Despesas	(472.641,34)	(403.605,22)	(467.849,38)	(22.889.316,31)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(387.471,94)	(344.467,85)	(424.161,45)	(12.451.603,62)
Taxa de Performance	-	-	-	(6.994.301,05)
Outras Despesas	(85.169,40)	(59.137,37)	(43.687,93)	(3.443.411,64)
Custo de Emissão	-	-	-	(4.110.552,37)
Apreciação de Ativo	(14.684.008,13)	(8.719.941,53)	(7.561.707,29)	(14.965.190,24)
Resultado*³	(12.538.414,72)	(6.519.654,84)	(5.303.094,70)	132.299.322,21
Distribuições LIFE11	4.771.390,08	4.771.390,08	4.771.390,08	158.371.223,55
Reserva de Lucros	(4.706.371,64)	(15.997.416,56)	(26.071.901,34)	-
Informações Adicionais	Fev26	Mar26	Abr26	Média
Distribuição por cota (LIFE11)	0,120	0,120	0,120	0,128
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	9,542	9,258	9,005	n.a
Patrimônio Líquido	379.400.780,650	368.109.736,050	358.035.251,050	n.a

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

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

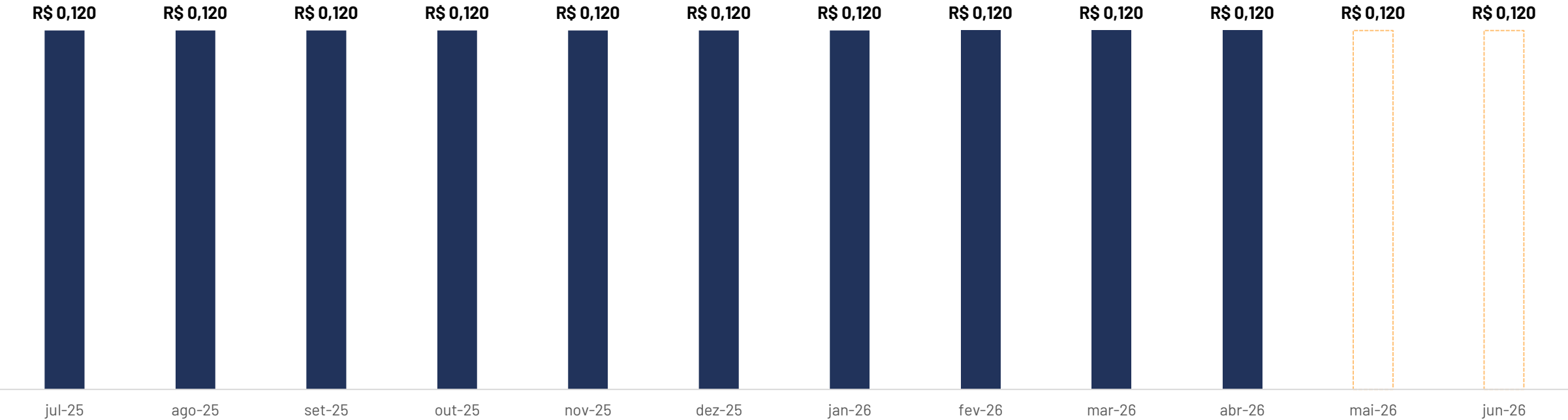
Composição do Resultado por Cota



	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26
Dividendo	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Resultado	0,24	0,31	0,02	-0,32	-0,16	-0,13

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.

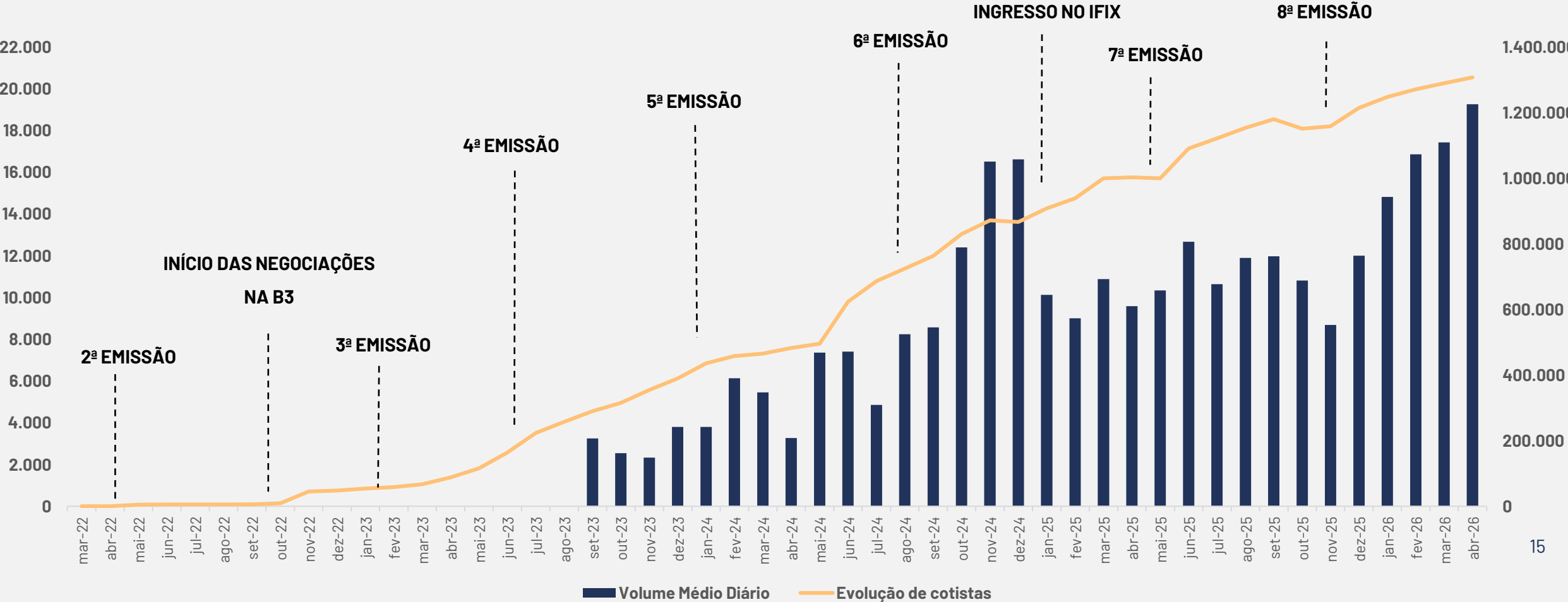
Diante das últimas alterações na composição da carteira do LIFE11, atualizamos a metodologia da tabela de sensibilidade para refletir a totalidade do retorno do fundo. A nova abordagem utiliza como base o guidance indicativo apresentado neste relatório e deixa de considerar exclusivamente os CRIs da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

Cota Mercado (30/04)	Taxa equivalente em IPCA+ ¹
Preço de Mercado da Cota	Retorno Projetado (IPCA+)
8,52	13,30%
8,56	13,21%
8,60	13,12%
8,64	13,04%
8,68	12,95%
8,72	12,87%
8,76	12,78%
8,80	12,70%
8,84	12,62%

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

Número de Cotistas

20.528



Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 12,1% a.a. e CDI + 11,0% a.a. Na data-base do relatório, o fundo possui 17 ativos, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV ¹	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	12,0%	7,1%	90,8%	267,2%	37,4%	2,61	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	Inflação	10,0%	2,9%	67,8%	35,6%	281,0%	3,66	Mai-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	9,4%	68,6%	72,8%	137,4%	4,20	Ago-30
MIRANTE	CRI	OPEA	Única	Inflação	13,0%	10,4%	57,3%	89,4%	111,9%	0,43	Set-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	Inflação	12,2%	1,4%	93,4%	36,5%	273,9%	3,28	Nov-34
Abecker 2	CRI	CANAL	Única	Inflação	12,0%	0,6%	97,4%	80,4%	124,3%	3,74	Nov-39
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	Inflação	17,0%	1,3%	64,8%	66,1%	151,2%	2,00	Nov-39
MIRANTE 2	CRI	OPEA	Única	Inflação	12,5%	3,0%	57,3%	89,4%	111,9%	0,43	Set-32
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	6,8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	2,3%	94,8%	84,1%	n.a.	4,40	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,2%	100,0%	78,6%	n.a.	4,14	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%	4,1%	88,4%	101,0%	n.a.	11,86	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	14,1%	99,2%	61,0%	n.a.	4,16	n.a.
DONA FRANCISCA	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	0,4%	56,8%	96,5%	n.a.	5,96	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	5,9%	97,9%	71,3%	n.a.	4,52	n.a.
RECANTO DOS IPÊS	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	4,5%	13,3%	91,2%	n.a.	5,34	n.a.
BOULEVARD PREMIUM I	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
BOULEVARD PREMIUM II	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	1,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
MARMET	True Sale	n.a.	n.a.	Inflação	12,0%	16,9%	81,8%	68,1%	n.a.	10,47	n.a.
CAIXA					0,0%	3,3%					
CDI				CDI		2,7%					
FII						0,6%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,00%	n.a.	77,12%	129,68%	5,10	n.a.

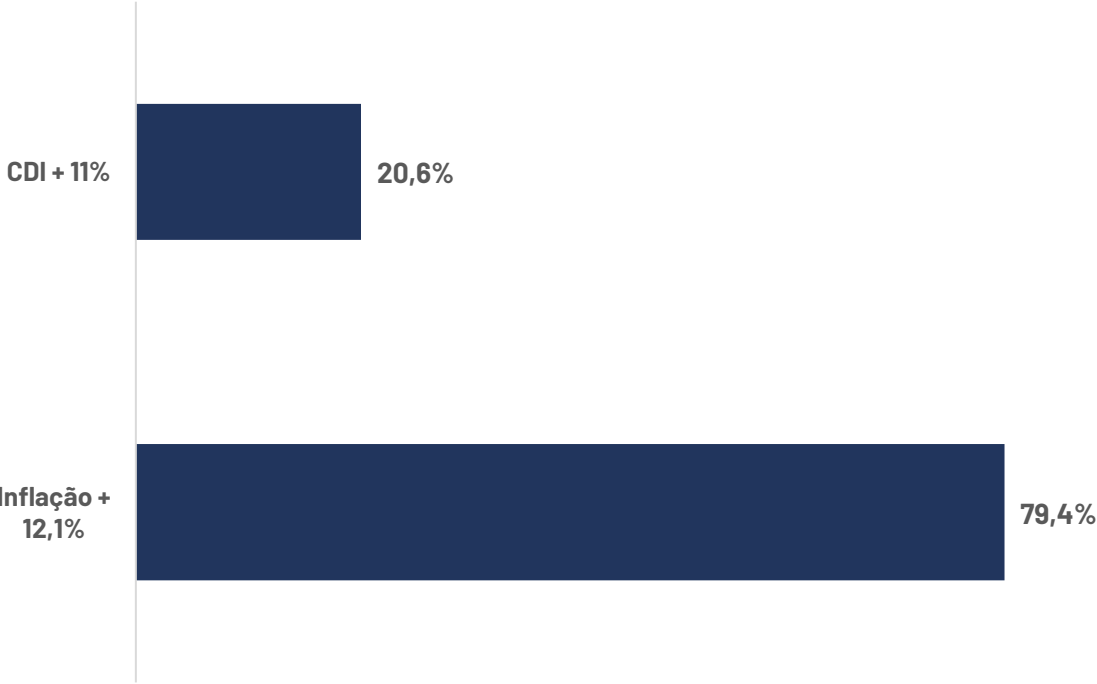
¹ Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: RGSD: 17%, LTV: 571%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 22%, LTV: 449%; (iv) MIRANTE: RGSD: 41%, LTV: 242%; (v) VANVERA: RGSD: 208%, LTV: 48%; (vi) ABECKER 2: RGSD: 121%, LTV: 82%. ; (vii) POEHMA: RGSD: 37%, LTV: 267%.

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

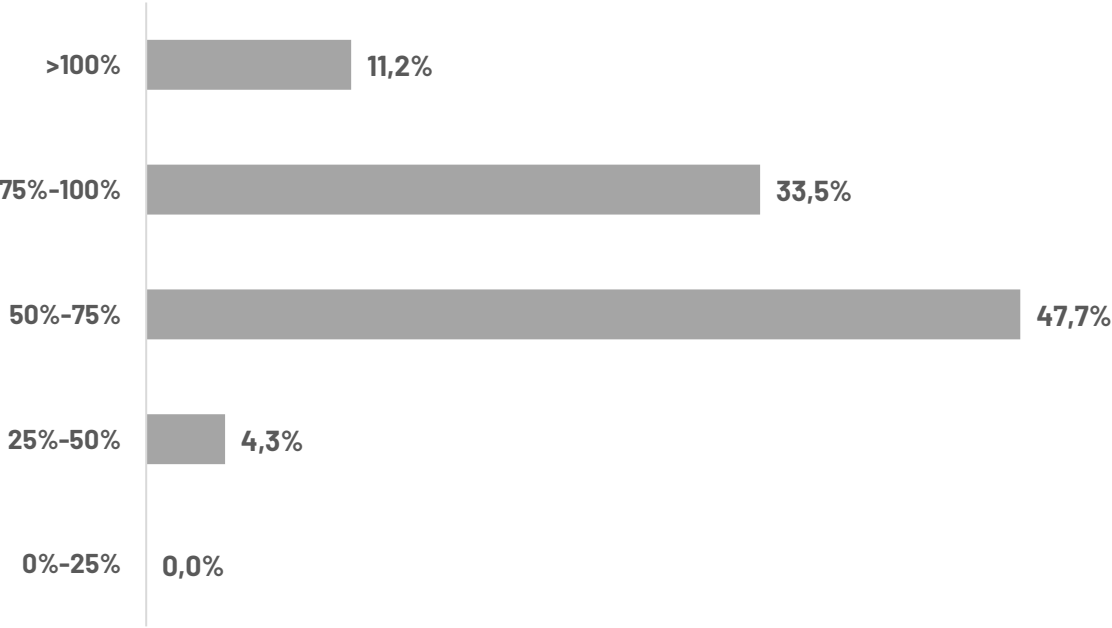
**Por razões de confidencialidade e estratégia de negociação, não serão divulgados detalhes adicionais enquanto as operações estiverem em estruturação, observadas as obrigações de divulgação aplicáveis.

Carteira

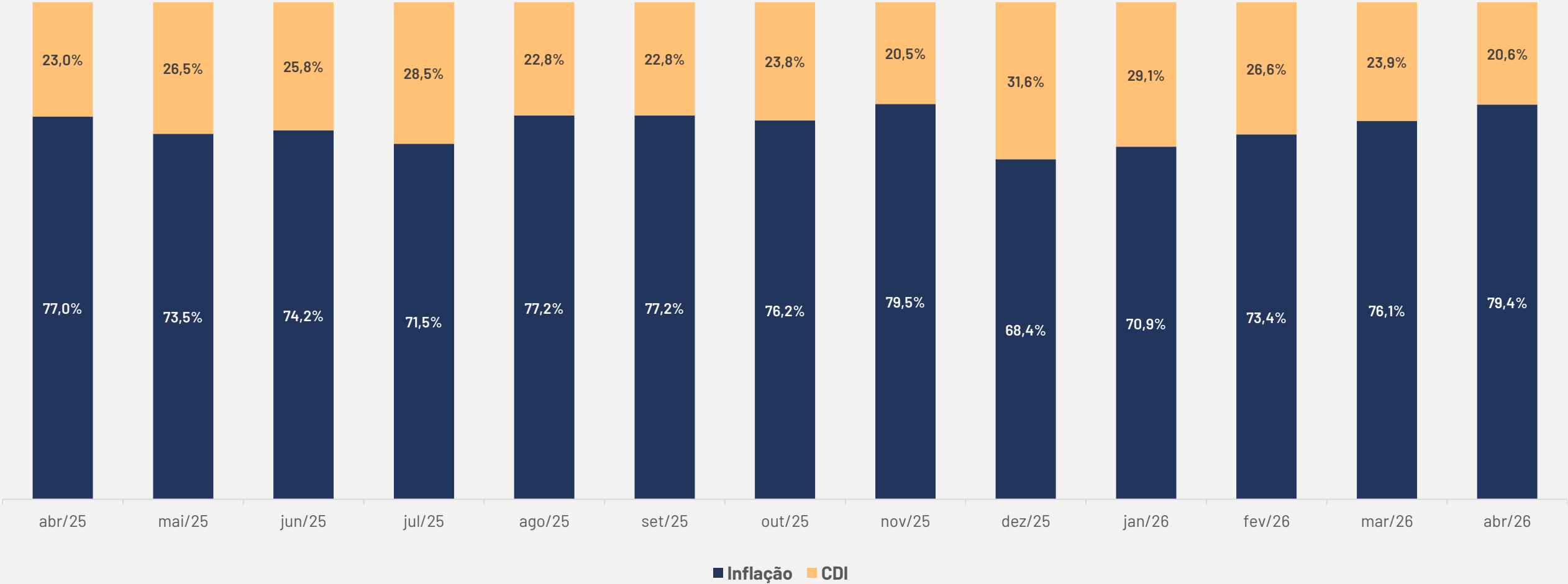
Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



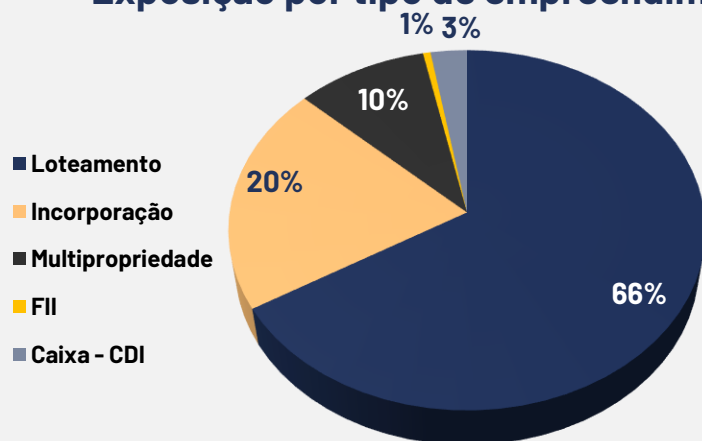
Histórico de exposição por indexador



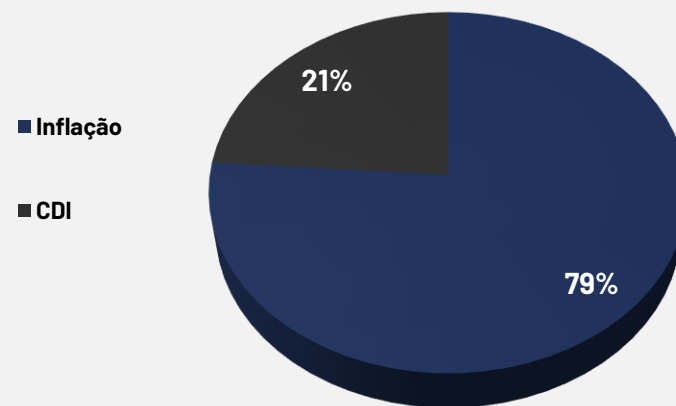
Alocação de carteiras

O fundo encontra-se em sua maior parte exposto ao setor de Loteamento e à Região Sul, com parcela relevante da carteira indexada à inflação.

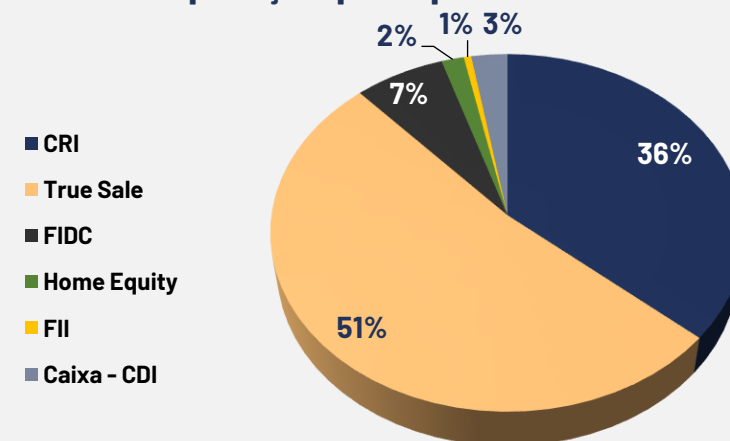
Exposição por tipo de empreendimento



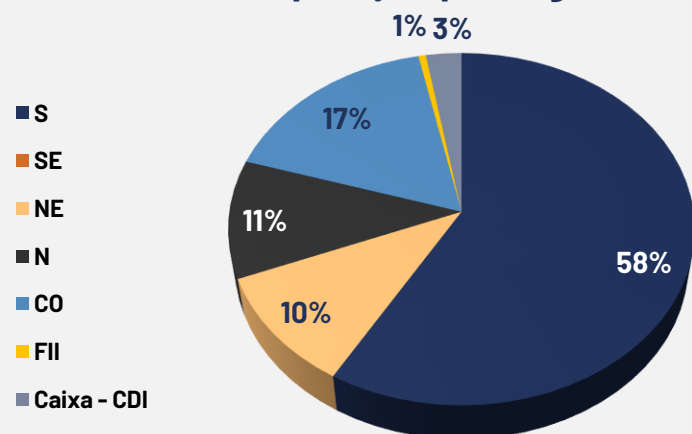
Exposição por indexador



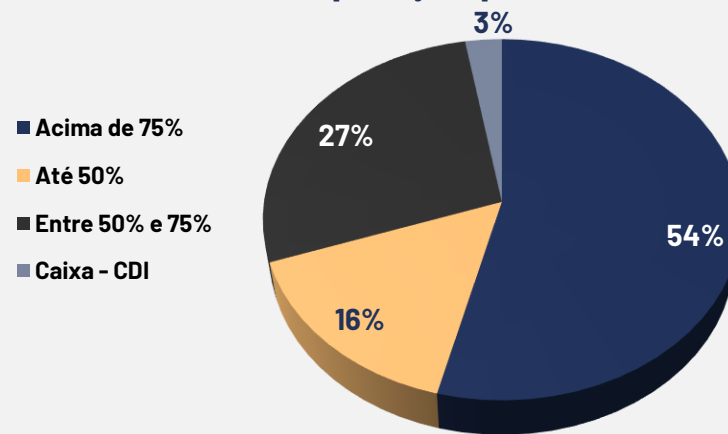
Exposição por tipo de investimento



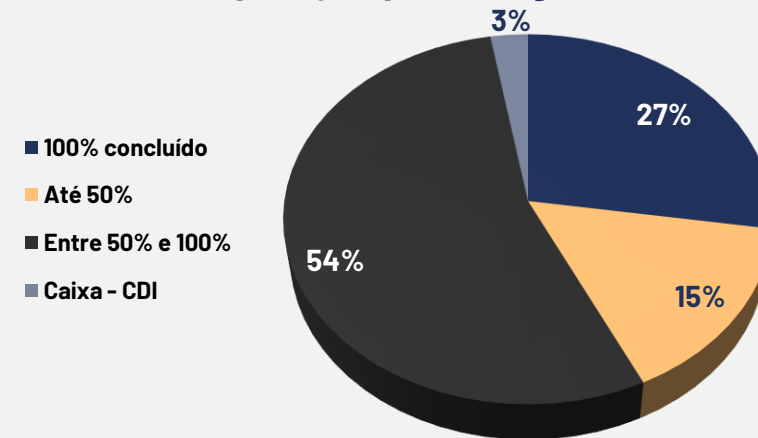
Exposição por região



Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras



Portfólio de CRIs

LTV

79,75%

Razão de Saldo Devedor

125,39%

Vendas

70,02%

Obras

69,91%

VGV Total*

R\$ 178.531.731,50

Taxa Média Real

14,81%

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

VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)

48,5%

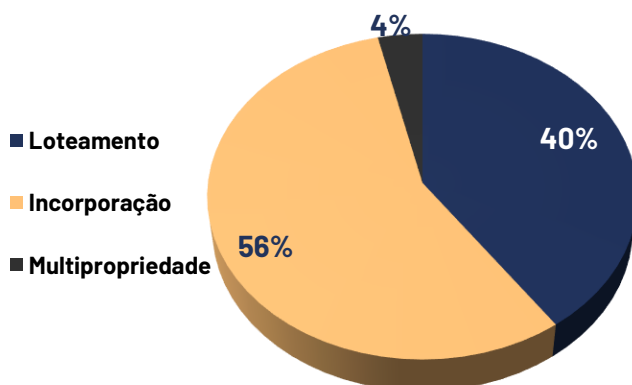
51,5%

Loteamento

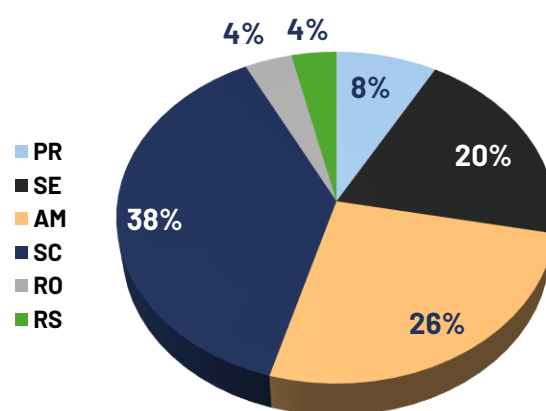
Incorporação

Distribuição da Carteira de CRIs

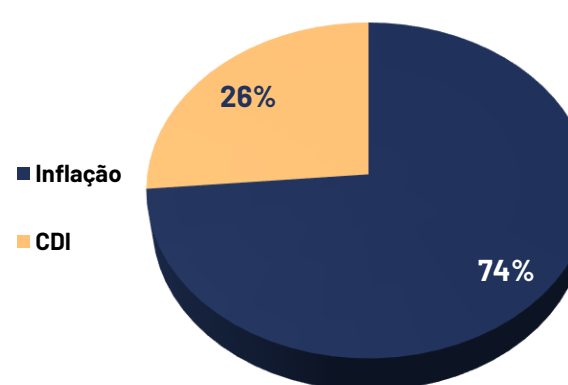
Por tipo de empreendimento



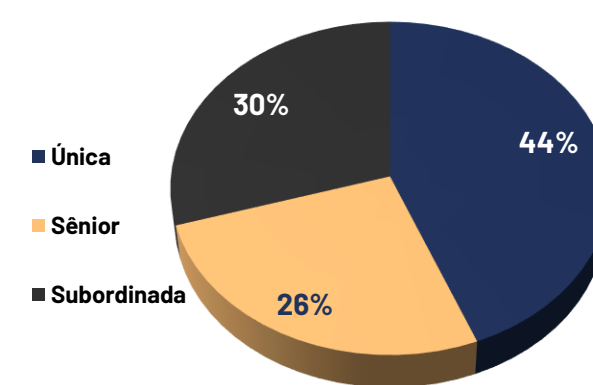
Por localização



Por indexador



Por classe



Operações



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



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

Garantias

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

Sobre o Projeto

O Projeto de Barra Loft foi desenvolvido pela EMA Incorporações como resposta ao alto crescimento observado na cidade de Barra dos Coqueiros, Região Metropolitana de Aracaju. O empreendimento fica a 30 minutos do centro de Aracaju, através da ponte João Alves, entre Aracaju e o Terminal Marítimo Inácio Barbosa. A economia da cidade é amparada pelas atividades do terminal, operação da Petrobras no estado de Sergipe e da UTE Porto de Sergipe I. O projeto de incorporação horizontal oferece Lofts residenciais em condomínio fechado, com acesso direto à praia por dentro do condomínio.

Operações

Vectra CRI Vectra, Londrina – PR



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

Garantias	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	26,70% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100,00% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	67,81% ¹ das vendas concluídas

¹Identificamos inconsistência na informação previamente divulgada no relatório anterior, corrigida na presente versão.

Sobre o Projeto

O CRI Vectra é composto pela incorporação Sky Residence (Cambé-PR), cuja obra está finalizada e as vendas encontram-se em fase de conclusão, e pelo projeto de Reserva do Saltinho (Londrina – PR), loteamento aberto localizado na Zona Sul da cidade de Londrina, no norte do estado do Paraná. O empreendimento é voltado ao público residencial das regiões Sul e Oeste, com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias. Em 2024 foi lançado o Saltinho Village, condomínio fechado que contempla infraestrutura de lazer e segurança, direcionada a segmento residencial específico, conforme informações do desenvolvedor. A Vectra possui mais de 25 anos de atuação em incorporações e loteamentos na região de Londrina e no estado do Paraná, com foco em empreendimentos voltados aos segmentos de média e alta renda.

Operações



CRI QSJRN, Manaus – AM



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	95,55% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	37,74% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
	89,08% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	68,56% das vendas concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

*A emissão total é de R\$153MM em duas séries sub e sênior com vasos comunicantes totalizando o máximo investível de R\$121,5MM.

Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro é um empreendimento localizado em Manaus (AM), com infraestrutura composta por rede elétrica subterrânea, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m2 de floresta preservada, conforme informações do desenvolvedor. O projeto apresenta percentual de unidades comercializadas compatível com o estágio atual da operação e o desenvolvedor possui histórico operacional consistente na região. A alocação observa os critérios previstos na política de investimentos do Fundo.

Operações



CRI Mirante, São José – SC



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	59,65% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	74,44% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	66,88% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	57,28% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Projeto de Mirante Residence é uma incorporação vertical desenvolvida em São José, na região metropolitana de Florianópolis(SC), com vista para o mar de Praia Comprida. O empreendimento é composto por apartamentos de 1, 2 e 3 quartos com ambientes integrados e áreas comuns que totalizam 1100 m² de área de lazer. O CRI foi estruturado para financiar a obra, com estrutura que busca assegurar uma razão de garantia e desembolsos alinhados à evolução das vendas, com objetivo de mitigar o risco da operação.

Operações

VANVERA CRI Vanvera, Ariquemes – RO



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

Garantias	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	58,44% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	13,63% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	93,36% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O empreendimento é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de Janeiro, ambos localizados no município de Ariquemes, terceira cidade mais populosa do estado de Rondônia. Trata-se de projeto com obras concluídas e histórico consistente de recebíveis, o que reduz incertezas operacionais. A operação foi incluída no portfólio com o objetivo de contribuir para a diversificação da carteira, conforme estratégia do Fundo.

Operações



CRI Poehma, Gramado – RS



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	96,01% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	18,45% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	64,77% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O Empreendimento representa o primeiro investimento do Fundo no Estado do Rio Grande do Sul e está localizado em Gramado, em frente ao Lago Negro. Além disso, o empreendimento contempla itens de infraestrutura e lazer conforme descrito pelo desenvolvedor. O CRI foi estruturado para financiar o restante das obras, e os desembolsos foram trancheados conforme a necessidade de caixa para evolução da construção, sem sobrecarregar a dívida.

Operações



CRI ABecker II, São Francisco do Sul, Garuva e Araquari – (SC)



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	88,26% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	8,21% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	97,44% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

O CRI contempla operações performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 95%. Os recebíveis estão divididos em cinco projetos distintos, com histórico de inadimplência acumulada em níveis reduzidos. Os empreendimentos estão localizados em São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina. Essas regiões estão a menos de uma hora da cidade de Joinville, que possui relevante polo industrial, com empresas como Tigre e Tupy.

Operações

FIDC Residence Club



Segmento	Multipropriedade
Taxa	CDI + 10% a.a
Frequência de pagamento	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 240.000.000,00
Valor em carteira	R\$ 24.706.482,90

Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- 50% de subordinação (razão de crédito 2 para 1)

Sobre o Projeto

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

Operações – True Sale

As operações de True Sale compõem parte relevante da carteira do LIFE11, representando mais de 30% do patrimônio do fundo. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis imobiliários. Com o controle da carteira, o processo proprietário de gestão é aplicado para recuperar inadimplentes e renegociar contratos, com o objetivo de buscar retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. A presença desse tipo de ativo na carteira também contribui para amortização da variação dos indexadores incidentes sobre os CRIs investidos pelo fundo. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de reduzir gradualmente a exposição do fundo a esse tipo de operação, mantendo atenção a oportunidades com fundamentos consistentes nas regiões de atuação.

SPE Maragogi

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

Green Portugal	100,0% das obras concluídas / 100,0% das vendas concluídas	Segmento	Loteamento
Green Maria	100,0% das obras concluídas / 94,8% das vendas concluídas	Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.
Parque das Flores	50,0% das obras concluídas / -% das vendas concluídas	Frequência de pagamento	Mensal
Santa Helena	46,6% das obras concluídas / 88,4% das vendas concluídas	Valor em carteira	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

As operações de True Sale compõem parte relevante da carteira do LIFE11, representando mais de 30% do patrimônio do fundo. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis imobiliários. Com o controle da carteira, o processo proprietário de gestão é aplicado para recuperar inadimplentes e renegociar contratos, com o objetivo de buscar retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. A presença desse tipo de ativo na carteira também contribui para amortização da variação dos indexadores incidentes sobre os CRIs investidos pelo fundo. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de reduzir gradualmente a exposição do fundo a esse tipo de operação, mantendo atenção a oportunidades com fundamentos consistentes nas regiões de atuação.

SPE Green Portugal II

(Green Portugal II ; Dona Francisca)

Green Portugal II	100,0% das obras concluídas / 99,2% das vendas concluídas	Segmento	Loteamento
Dona Francisca	100,0% das obras concluídas / 56,8% das vendas concluídas	Taxa	Contratos vendidos a IGP-M + 12% a.a.
		Frequência de pagamento	Mensal
		Valor em carteira	R\$ 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

As operações de True Sale compõem parte relevante da carteira do LIFE11, representando mais de 30% do patrimônio do fundo. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis imobiliários. Com o controle da carteira, o processo proprietário de gestão é aplicado para recuperar inadimplentes e renegociar contratos, com o objetivo de buscar retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. A presença desse tipo de ativo na carteira também contribui para amortização da variação dos indexadores incidentes sobre os CRIs investidos pelo fundo. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de reduzir gradualmente a exposição do fundo a esse tipo de operação, mantendo atenção a oportunidades com fundamentos consistentes nas regiões de atuação.

SPE One II

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

Green Portugal	100,0% das obras concluídas / 100,0% das vendas concluídas
Green Maria	100,0% das obras concluídas / 94,8% das vendas concluídas
Recanto dos Ipês	90,0% das obras concluídas / 13,3% das vendas concluídas
Boulevard Premium I	90,0% das obras concluídas / -% das vendas concluídas
Boulevard Premium II	90,0% das obras concluídas / -% das vendas concluídas

Segmento	Loteamento
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.
Frequência de pagamento	Mensal
Valor em carteira	R\$ 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

As operações de True Sale compõem parte relevante da carteira do LIFE11, representando mais de 30% do patrimônio do fundo. Essas operações consistem na aquisição, com deságio, de carteiras de recebíveis imobiliários. Com o controle da carteira, o processo proprietário de gestão é aplicado para recuperar inadimplentes e renegociar contratos, com o objetivo de buscar retorno acima do cenário base de investimento, sem garantia de resultados. A presença desse tipo de ativo na carteira também contribui para amortização da variação dos indexadores incidentes sobre os CRIs investidos pelo fundo. A gestão avalia, conforme condições de mercado, a possibilidade de reduzir gradualmente a exposição do fundo a esse tipo de operação, mantendo atenção a oportunidades com fundamentos consistentes nas regiões de atuação.

SPE Marmet

(Marmet)

Marmet

91,2% das obras concluídas / 81,8% 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



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.