

LIFE11

Life Capital

Partners 

RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Agosto 2025

Highlights



16,32% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,72% a.a. em agosto**.



123,69% do CDI (líquido) em agosto

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 105,13% do CDI bruto, ou equivalente a 123,69% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 372 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de agosto, o patrimônio do fundo totalizou R\$371.603.202,50.



R\$ 757 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$ 757 mil.



18.116 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo tem mostrado crescimento constante e encerrou o mês de julho com mais de 18.1 mil cotistas.

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 9,80

COTA MERCADO: R\$ 8,55

RENDIMENTO: R\$ 0,12/cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,22% a.m.
(ou 15,72% a.a)

DIVIDEND YIELD (12M): 16,32% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 67,61% (166,99% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 757 mil/dia

DURATION MÉDIA: 4,04

OBJETIVO DO FUNDO

Investimento imobiliário com objetivo de geração de renda real mensal recorrente, de prazo indeterminado, através 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\$ 371.603.202,50

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(últimos 12 meses): R\$ 361.568.131,76

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 37.901.307

QTDE DE INVESTIDORES: 18.116

**CONSIDERANDO OFERTAS*

Carta do Gestor

Em agosto, o LIFE11 distribuiu **R\$0,12 por cota**, o que corresponde a um **dividend yield** de **1,22%** no mês e acumula um **retorno de 16,32%** nos **últimos 12 meses**. O resultado **estável** em relação aos meses anteriores **reforça o compromisso** da gestão com o **cumprimento do guidance** estipulado para o segundo semestre de 2025.

No cenário **doméstico**, o mercado tem sinalizado uma **redução** na **percepção dos riscos** que pressionaram os ativos em julho. As **tensões iniciais** em torno das **tarifas impostas pelos Estados Unidos** foram **parcialmente dissipadas**, e aumentaram as **expectativas** de início do **ciclo de cortes da Selic** em 2026, diante de uma **inflação** corrente **mais benigna** e revisões baixistas no Boletim Focus. O **IPCA** registrou **deflação de -0,11% no mês**, acumulando **3,15%** no ano e **5,13% em 12 meses**, enquanto o **IGP-M** subiu **0,36%** no mês. Vale lembrar que desde a **concepção do fundo**, nossos **CRIs** possuem **proteção** para **variação negativa do IPCA**. Apesar de a deflação pressionar o resultado de fundos indexados, nossos **resultados continuam protegidos** da deflação (investidores desde 2022 podem se lembrar do resultado comparativo do fundo no mês de junho de 2023).

Nesse contexto, o **IFIX** encerrou agosto em **alta de 1,16%**, impulsionado pelos fundos de **tijolo** (média de **1,58%**), enquanto os **fundos de papel** apresentaram avanço mais **moderado (0,63%)**.

Para os **próximos meses**, mantemos uma postura **cautelosa**, atentos aos desdobramentos do **cenário fiscal** e às sinalizações de **política monetária**. O LIFE11 permanece focado em garantir **previsibilidade** e **consistência** na geração de rendimentos, sustentado por um **portfólio de recebíveis sólido** e uma gestão voltada para a preservação do valor no **longo prazo**.

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

No mês de agosto, as obras do empreendimento avançaram com foco nas atividades de infraestrutura da segunda etapa, incluindo assentamento de paver, implantação das redes e sistemas de drenagem, instalações elétricas de média e baixa tensão, execução do piso da casa de bombas e das caixas de entrada dos lotes, entre outras frentes em andamento.

Nas áreas comuns, o clube esportivo já se encontra em fase de forro e pintura, com a fachada totalmente revestida, enquanto o clube de golfe evolui com as etapas de escavação e fundação.

Esses avanços reforçam a atratividade comercial do empreendimento, uma vez que, à medida que as obras se aproximam da conclusão, os lotes vêm sendo negociados a valores de tabela superiores a R\$ 1.300,00/m².

CRI Vanvera

Em agosto, foram registradas 11 vendas e 9 distratos, em linha com a estratégia de renovação de contratos antigos e inadimplentes, visando aumentar o VGV. O empreendimento não possui obras a incorrer e já está performado em vendas, com mais de 97% das unidades comercializadas.

CRI Mirante

Após a conclusão da estrutura da torre, o foco da obra voltou para outras atividades de fachada e fluxo interno. O emboço externo está em boa velocidade, com a face oeste já pronta, as alvenarias seguem em andamento, assim como o contrapiso interno e as instalações elétricas, hidráulicas e ar-condicionado.

O Empreendimento não realizou nenhuma venda em agosto, mas possui negociações importantes com o avanço da fachada do edifício tomando forma.

Atualizações da Carteira

CRI Barra Loft (EMA)

No último mês, retomamos gradualmente as obras. Enquanto as frentes construtivas seguem em fase de preparação, direcionamos as equipes para a organização dos ambientes administrativos e a revitalização das áreas de vivência, elevando o padrão de limpeza, segurança e operação. O habite-se da Quadra 09 está em etapa final de aprovação, com expectativa de emissão no próximo mês, viabilizando a entrega das unidades já concluídas.

CRI ABecker II

Em agosto, foram registradas quatro vendas e um distrato. O empreendimento encontra-se consolidado, com mais de 96% das unidades comercializadas e elevada capacidade de renovação de contratos. O CRI é composto por quatro empreendimentos já concluídos e um em fase de obras, que recentemente obteve o habite-se parcial.

Esse avanço fortalece o produto, pois permite que os clientes adimplentes já possam iniciar a construção de suas casas. O alvará definitivo deverá ser emitido em breve, após a conclusão da execução das calçadas remanescentes, marcando mais um passo importante no desenvolvimento do projeto.

CRI Vectra

No mês de agosto, o empreendimento registrou três novas vendas e apenas um distrato, reforçando o desempenho comercial consistente do vendedor e sua eficiência na conversão de estoque em carteira. Além disso, o empreendimento demonstrou boa capacidade de recuperação das parcelas inadimplentes do mês anterior, especialmente das parcelas-balão, nas quais a inadimplência mensal tende a se concentrar em patamares mais elevados, apesar de serem rapidamente adimplidas.

Atualizações da Carteira

CRI Monte Lazuli

Em agosto, não foram registradas vendas nem distratos. O empreendimento já possui o habite-se emitido, com a maioria das unidades entregues. As áreas comuns encontram-se em fase final, avançando em bom ritmo na etapa de acabamentos. O projeto apresenta elevada razão de garantia, com previsão de quitação do CRI nos próximos meses.

FIDC Residence Club

A partir das 715 visitas em agosto, os empreendimentos realizaram 174 vendas de frações imobiliárias, com todas elas ocorrendo no empreendimento Ilha do Sol, que tem a entrega de obra mais próxima com seu hotel em funcionamento.

As obras do hotel seguem com as atividades de requadros, fechamentos, pequenos reparos, além do revestimento da parte externa do edifício principal com chapisco e emboço. Também foi executado o assentamento de rodapés, rejuntamento de peças cerâmicas, concretagem da escada e estrutura do elevador entre asas 200 e 300.

CRI Enseada

A obra mantém um ritmo bastante acelerado, superando significativamente a média esperada. No último mês, avançou com a execução da estrutura da piscina, praticamente concluindo 100% da estrutura do empreendimento. As frentes de alvenaria, revestimentos e instalações têm impulsionado o andamento do cronograma, que atualmente apresenta três meses de antecipação em relação ao previsto..

Atualizações da Carteira

CRI Poehma

No final do último mês, a sala de vendas foi retomada e conseguiu vender 2 unidades que haviam sido distratadas. Treinamentos e contratações foram realizados para encerrar os estoques do empreendimento até o início do ano que vem.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi: Em agosto, foram registrados dois distratos – um em Green Portugal e outro em Green Maria. No mesmo período, ocorreram três vendas: duas em Green Maria, ao preço médio de R\$ 705/m², e uma em Green Portugal I, a R\$ 800/m². Atualmente, o estoque em Maragogi é de 13 lotes, sendo sete em Green Portugal I e seis em Green Maria.

Green Portugal II: No último mês, foram registrados três distratos e cinco novas vendas, todas realizadas ao preço de R\$ 800/m. Atualmente, já foram comercializados 96,76% dos lotes, consolidando o projeto em fase final de vendas.

One II: No mês de agosto, houve três distratos e uma venda no empreendimento Green Maria, realizada ao valor de R\$ 705/m². A SPE mantém atualmente 10 lotes em estoque no Green Maria.

Marmet: Em agosto, o empreendimento passou por uma virada comercial. Com o avanço das obras e a valorização do metro quadrado, foram registradas 26 rescisões contratuais e 8 novas vendas. A média de preço dos últimos 12 meses atingiu R\$ 406/m², frente aos R\$ 398/m² observados há seis meses, evidenciando a tendência de valorização. Essa estratégia de reciclagem tem como objetivo capturar essa valorização.

No mesmo período, as obras evoluíram significativamente na etapa de pavimentação, com a execução de sub-base, base e imprimação nos trechos já concluídos de drenagem, água e esgoto. As demais frentes de infraestrutura também seguem em bom ritmo.

Home Equity: Quanto às estratégias de Home Equity, sem 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, dados consistentes revelam uma constante redução no volume de estoque a cada trimestre, indicando que o mercado de loteamentos está aquecido e possivelmente enfrenta uma demanda reprimida. 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 atraentes relações de risco-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 notoriamente 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, muitas vezes, falta de governança quando se trata de empreendedores de médio e pequeno porte. O LIFE11 desempenha um papel fundamental em apoiar 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.

TAXAS ATRATIVAS COM GARANTIAS SÓLIDAS

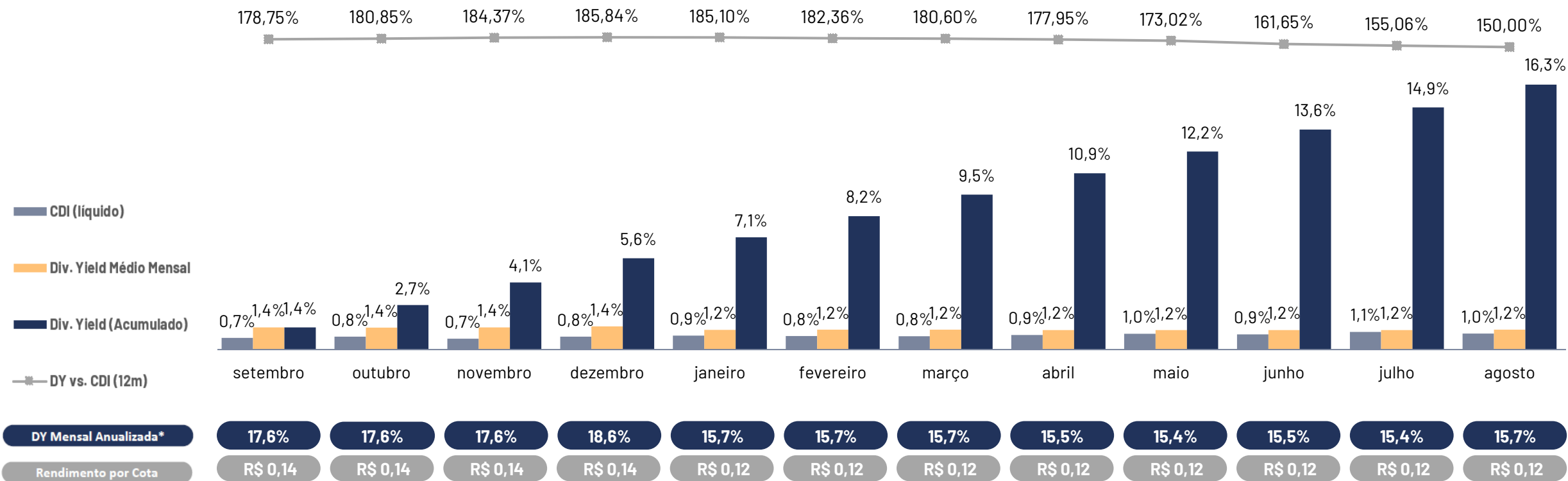
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com um atrativo equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios 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 nos utilizamos de nosso conhecimento e rede de contatos para entregar teses de investimento sólidas e projetos únicos no mercado.

Retornos e Rendimentos

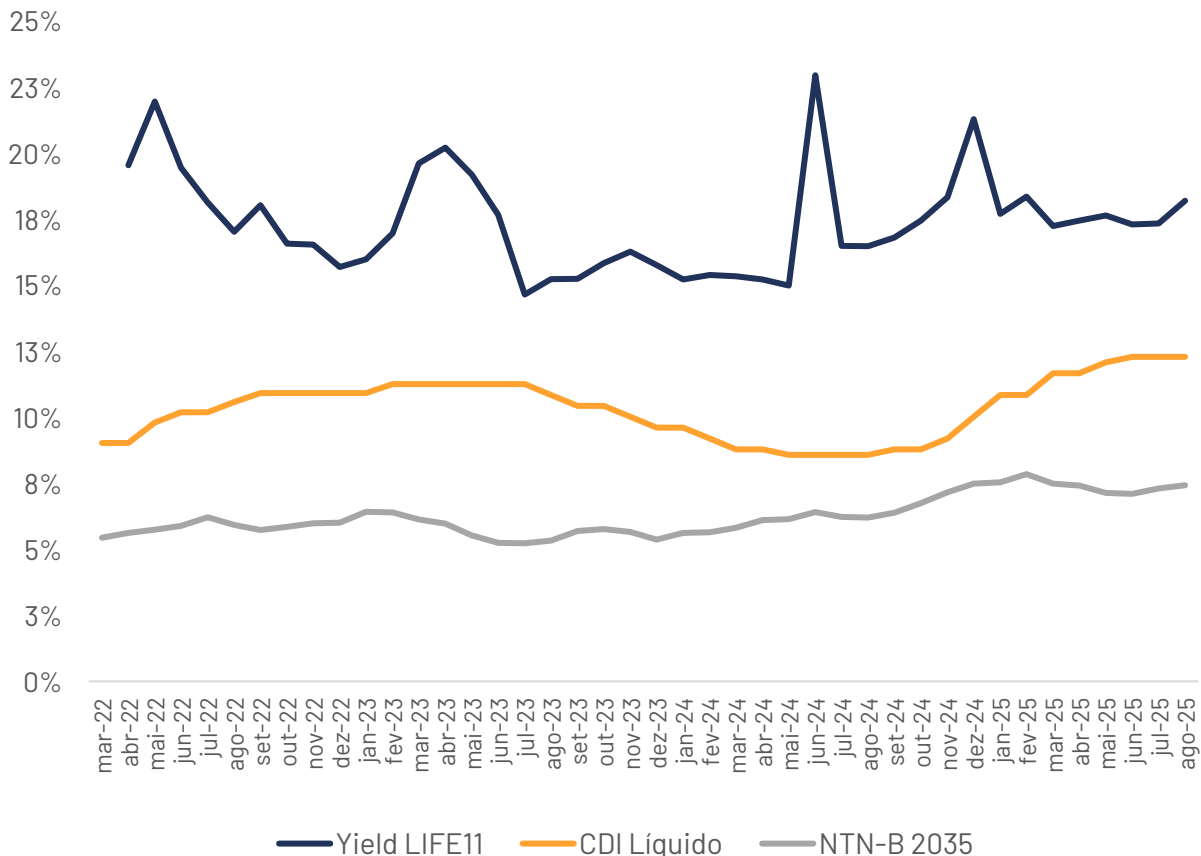
O fundo distribuiu no mês de **agosto** rendimentos no total de **1,22%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **71,30%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas e detentores de recibos totalmente alocados, nos últimos 12 meses de distribuições do fundo. Para comparações com o CDI, utilizamos o resultado líquido de Imposto de Renda, assumindo um perfil de investidor pessoa física.



* Valores para Dividend Yield Acumulado

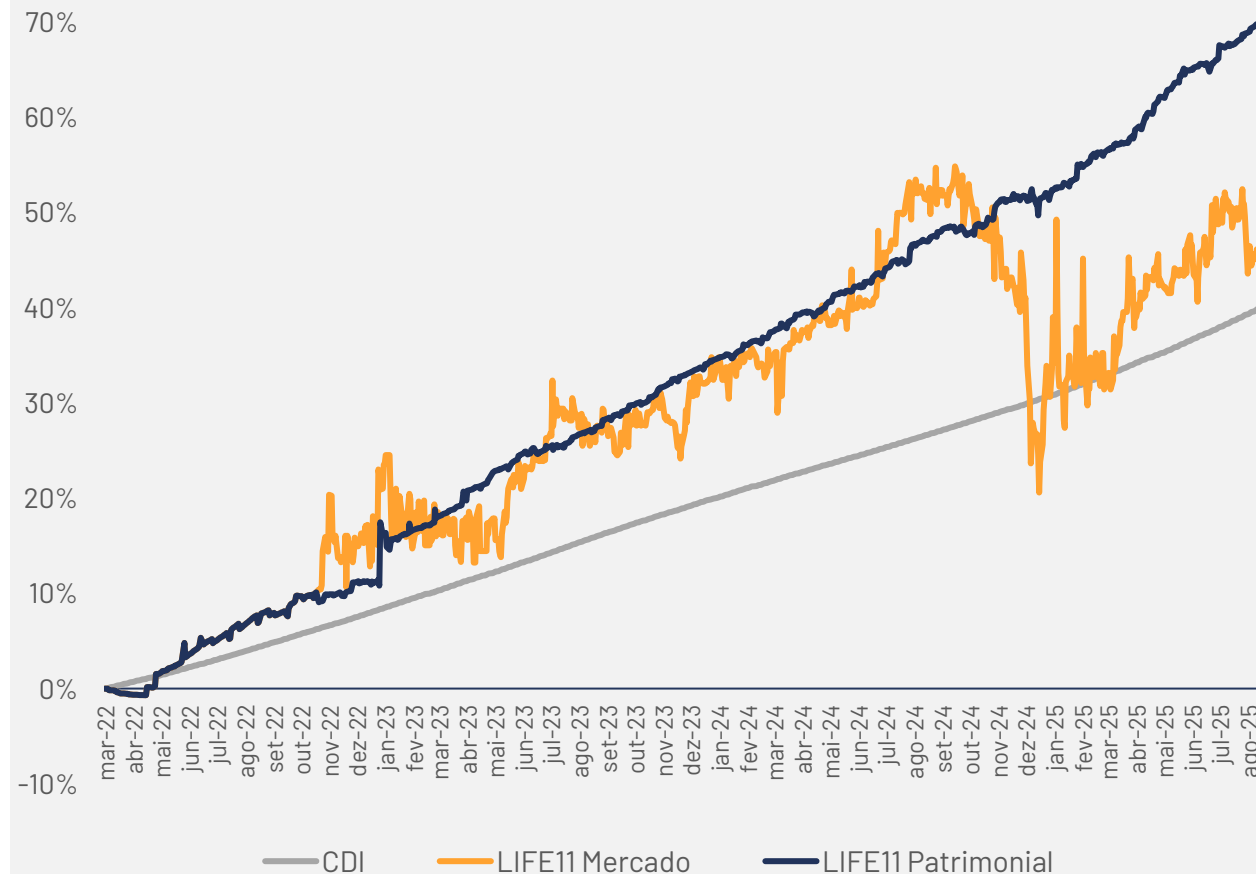
Retornos e Rendimentos

Desempenho Yield x NTN-B 2035



Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início:

Cota Patrimonial - 167% CDI

Cota Mercado - 118% CDI

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

DRE Gerencial

DRE Gerencial	Jun25	Jul25	Ago25	Desde o Início
Total de Receitas	7.548.789,07	3.545.964,24	3.467.385,57	132.288.232,08
Operações de True Sales	4.738.744,18	777.300,00	1.041.985,44	35.902.163,40
Dividendos	4.738.744,18	777.300,00	1.041.985,44	35.902.163,40
CRI	2.156.210,11	2.092.991,68	1.839.205,00	72.375.356,68
Juros Pagos	1.879.530,45	1.767.693,40	1.757.513,46	57.521.980,67
Correção Monetária ¹	276.679,66	325.298,28	81.691,54	14.853.376,01
Home Equity	-	-	-	3.219.785,99
Juros	-	-	-	3.219.785,99
Outros	-	-	-	13.024.439,40
Caixa²	653.834,78	675.672,56	586.195,13	7.766.486,61
Total de Despesas	(392.330,60)	(385.723,62)	(431.978,42)	(17.731.957,90)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(350.726,47)	(335.381,58)	(390.389,71)	(9.774.216,30)
Taxa de Performance	-	-	-	(5.145.789,75)
Outras Despesas	(41.604,13)	(50.342,04)	(41.588,71)	(2.811.951,85)
Custo de Emissão	-	-	-	(4.110.552,37)
Apreciação de Ativo*	(4.574.759,74)	2.623.105,58	(4.603.527,56)	3.271.167,87
Resultado*³	2.581.698,73	5.783.346,20	(1.568.120,41)	117.827.442,06
Reserva de Lucros*	2.803.293,06	3.974.155,72	(2.310.559,41)	n.a
Distribuições LIFE11	4.549.777,56	4.612.483,54	4.716.594,72	120.138.001,46
Informações Adicionais	Jun25	Jul25	Ago25	Média
Distribuição por cota (LIFE11)	0,120	0,120	0,120	0,130
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	9,945	9,975	9,804	n.a
Patrimônio Líquido	376.945.358,39	378.066.265,51	371.603.202,50	n.a
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	377.282.326,23	396.291.033,05	390.331.182,91	n.a

*Após batimento do primeiro semestre com a administradora, houve uma alteração no resultado contábil do final do período. Realizamos uma mudança no mês de junho referente a tal resultado. A remarcação contábil dos ativos em agosto deve se reverter ao longo dos próximos meses.

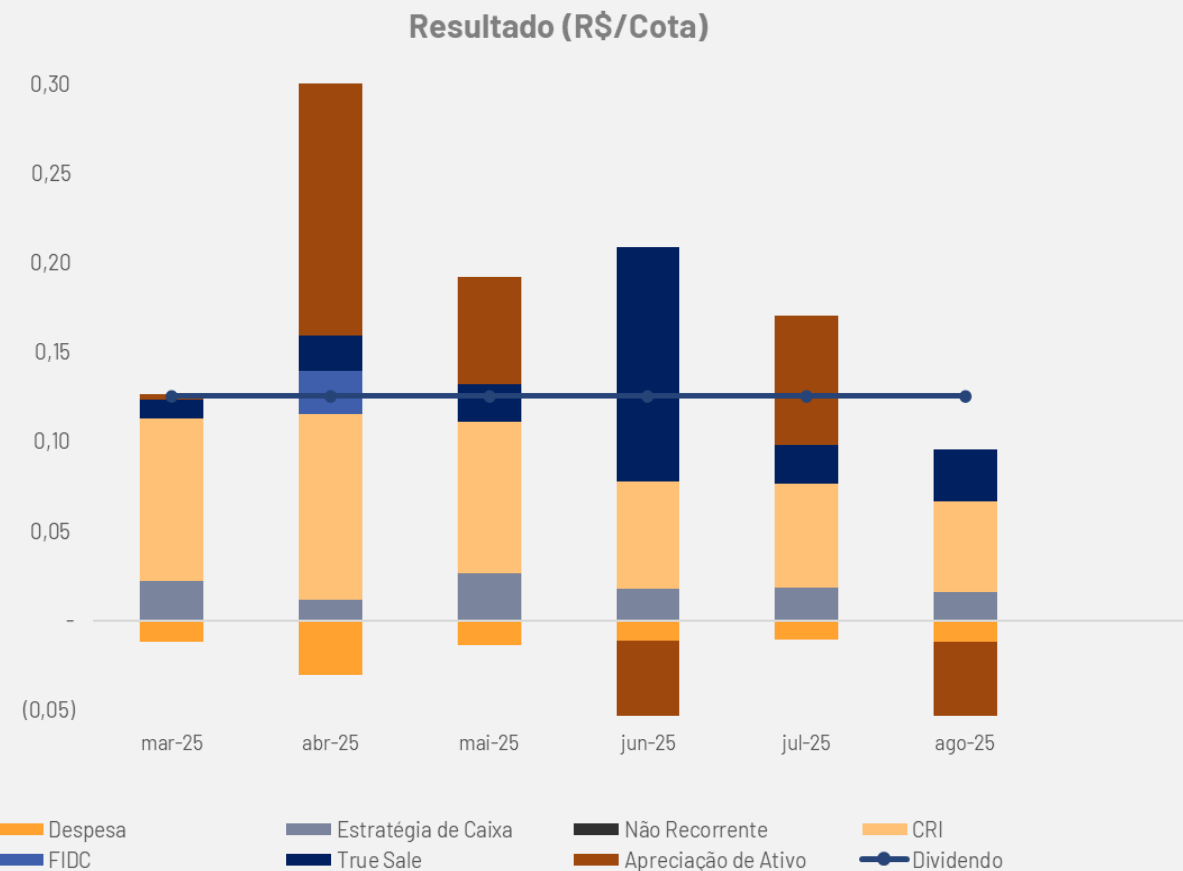
Acesse a [Planilha de Fundamentos do LIFE11](#)

¹Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

²Resultado proveniente de rendimento de operação compromissada e proventos de FIs investidos pelo fundo

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

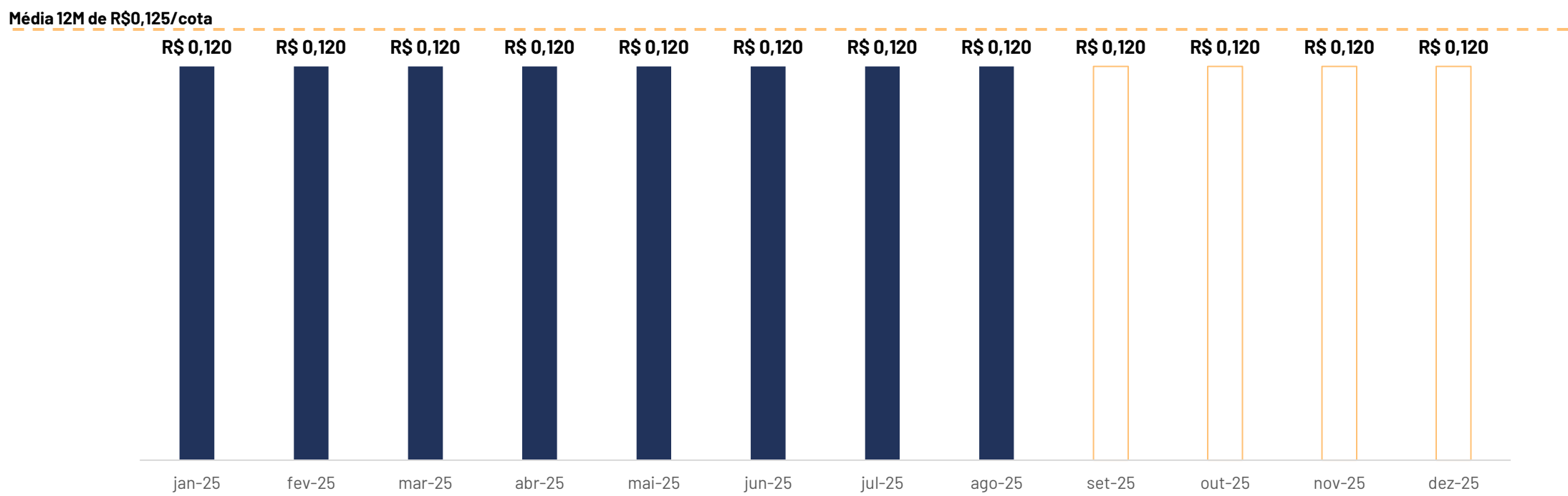
Composição do Resultado



	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
Dividendo	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Resultado	0,11	0,26	0,17	0,07	0,15	-0,04

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 segundo semestre de 2025, iremos repetir o *guidance* do primeiro semestre, de R\$ 0,12/cota, refletindo o conservadorismo da gestão diante das expectativas do mercado brasileiro.**



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

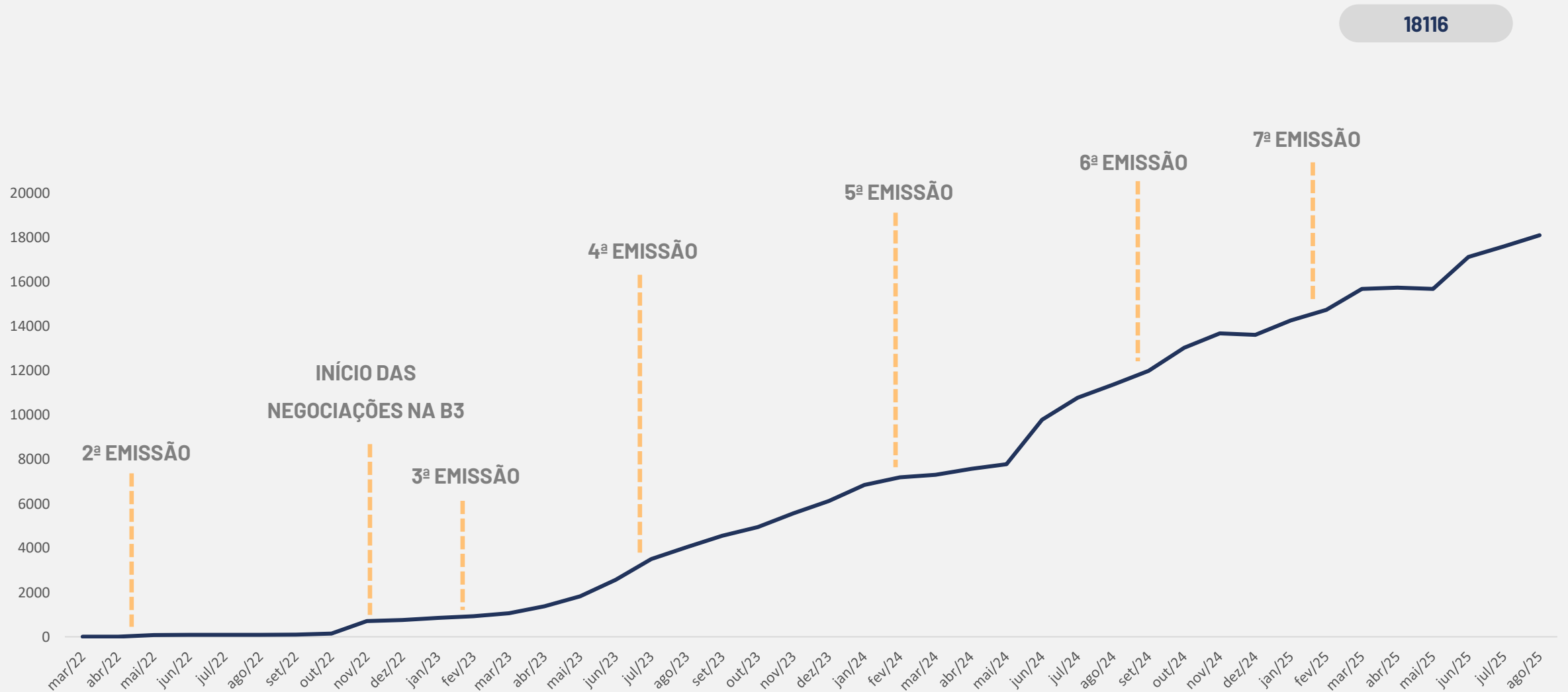
A tabela de sensibilidade tem como objetivo ilustrar o impacto da variação do preço da cota no mercado secundário sobre a rentabilidade do fundo. A metodologia utiliza como base o guidance de retorno esperado divulgado neste relatório. Ela pode ser utilizada para o investidor identificar sua expectativa de retorno dado a compra de cotas 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 de retorno esperado apresentado neste relatório e deixa de considerar apenas os CRIs da carteira.

Cota Mercado (29/08)	Taxa equivalente em IPCA+¹
Preço de Mercado da Cota	Retorno Projetado (IPCA+)
8.39	12.79%
8.43	12.70%
8.47	12.61%
8.51	12.52%
8.55	12.44%
8.59	12.35%
8.63	12.26%
8.67	12.18%
8.71	12.09%

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

Número de Cotistas



Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 12,2% a.a., CDI + 11,4% a.a. e IGP-M + 13,0%. Hoje possuímos 16 ativos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

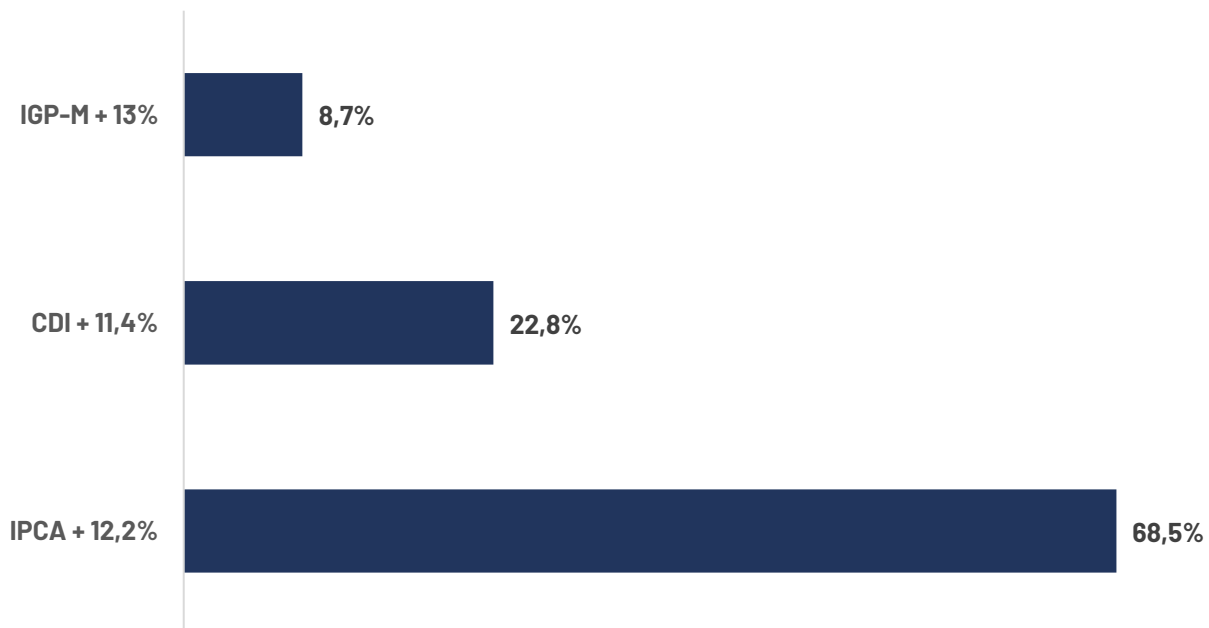
Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV ¹	RGSD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	8,8%	90,5%	184,5%	54,2%	2,55	Nov-33
VECTRA 4ª Série	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	10,0%	3,7%	67,1%	50,0%	200,0%	1,66	May-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	10,8%	69,3%	56,3%	177,7%	4,20	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Única	IPCA	13,0%	10,0%	57,3%	77,1%	129,6%	1,57	Sep-32
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	0,0%	66,7%	17,6%	569,5%	0,04	Jun-27
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	2,2%	97,1%	39,4%	253,9%	3,31	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	0,2%	63,9%	62,8%	159,2%	3,27	Oct-29
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	1,8%	96,1%	80,9%	123,7%	4,07	Oct-49
ENSEADA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	0,8%	73,4%	27,9%	357,9%	1,21	Mar-30
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	9,5%	-	-	-	-	-
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,2%	n.a.	28,2%	354,7%	0,16	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,0%	4,2%	93,8%	83,2%	n.a.	4,62	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,0%	6,2%	97,3%	78,2%	n.a.	4,24	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,0%	8,7%	96,8%	63,3%	n.a.	4,24	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,0%	10,1%	91,8%	73,7%	n.a.	4,54	n.a.
MARMET	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,0%	11,2%	60,5%	66,6%	n.a.	7,84	n.a.
CAIXA					0,0%	10,5%					
CDI				CDI		1,2%					
FII						9,3%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	68,32%	146,36%	4,04	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: 30%, LTV: 330%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 44%, LTV: 227%; (iv) MIRANTE: RGSD: 43%, LTV: 235%; (v) MONTE LAZULI: RGSD: 133%, LTV: 75%; (vi) VANVERA: RGSD: 209%, LTV: 48%; (vii) POEHMA: RGSD: 50%, LTV: 200%; (viii) ABECKER II: RGSD: 118%, LTV: 85%; (ix) ENSEADA: RGSD: 267%, LTV: 38%

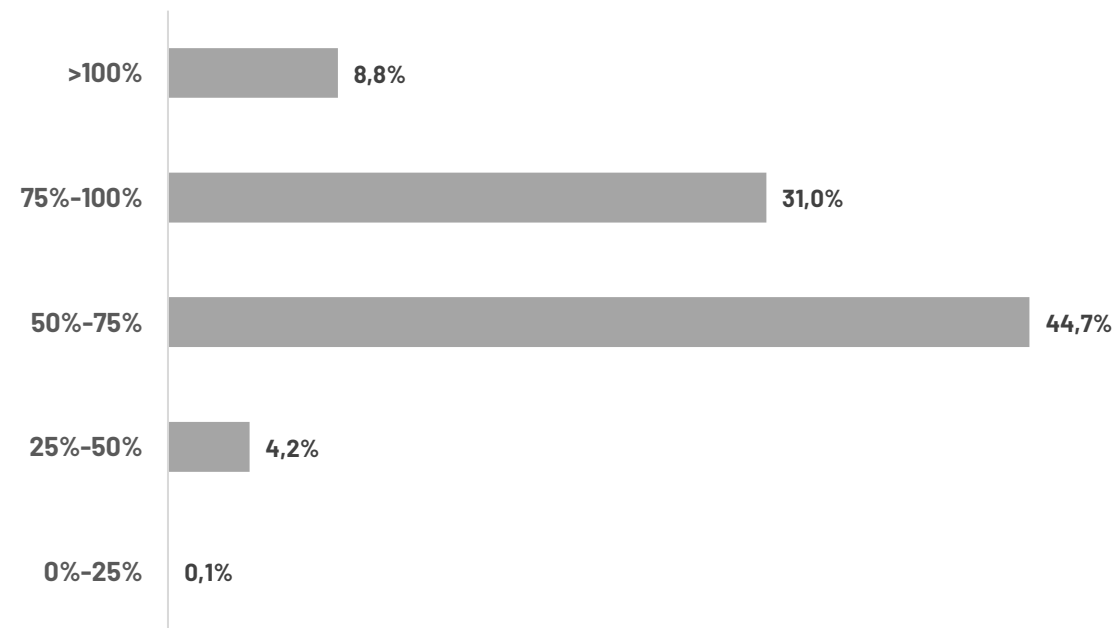
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo a esses projetos encontrarem-se em estruturação.

Carteira

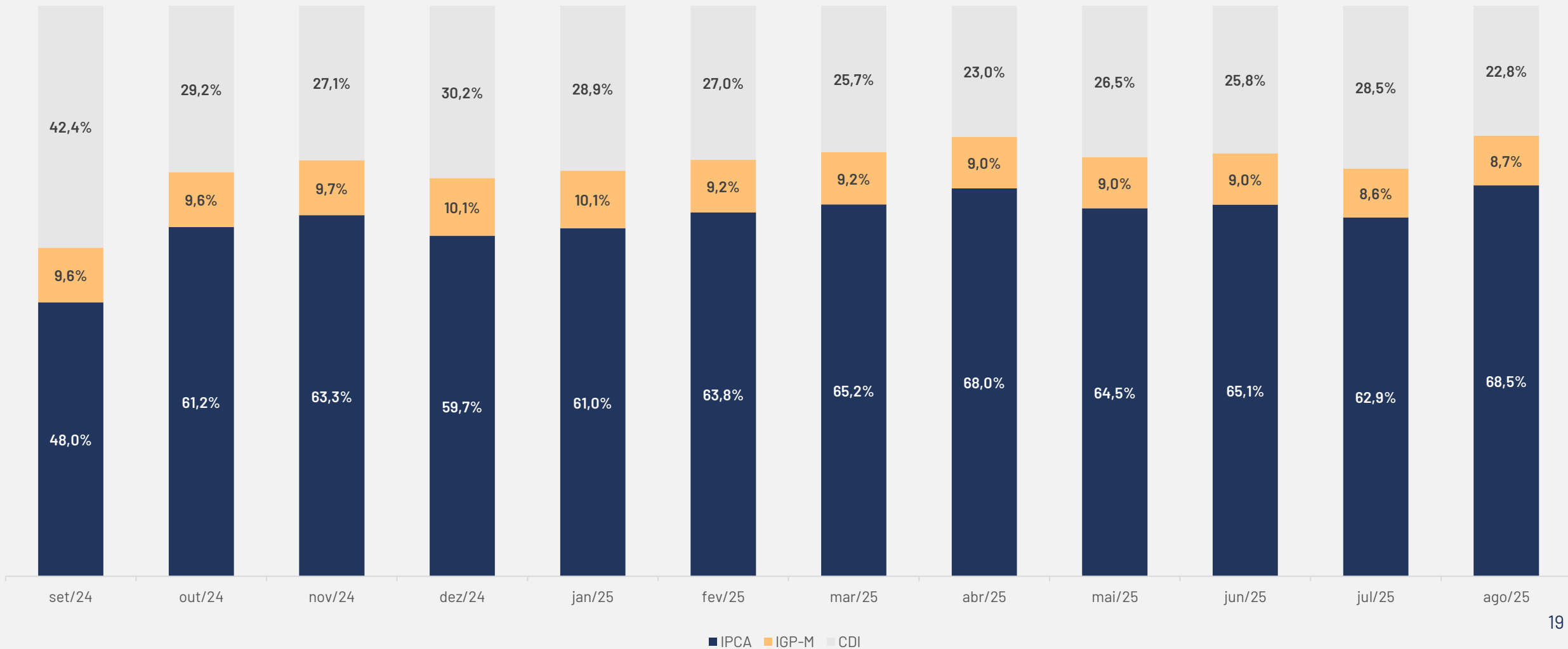
Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



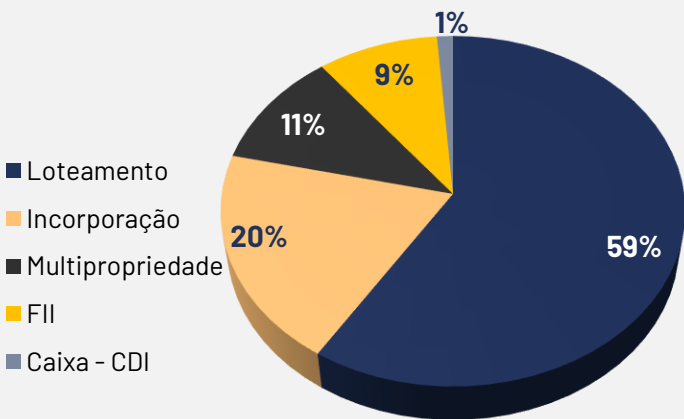
Histórico de exposição por indexador



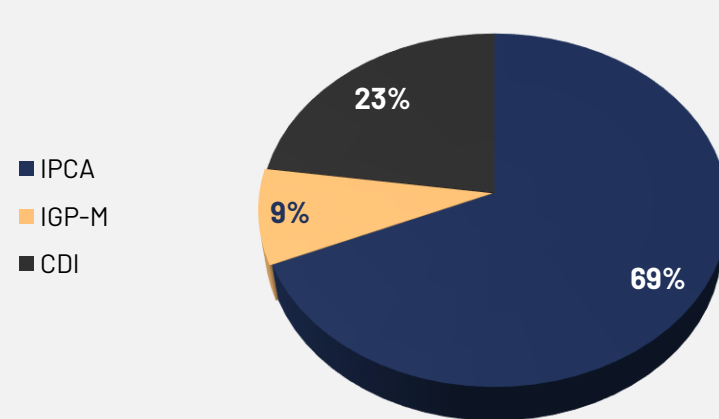
Alocação de carteiras

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

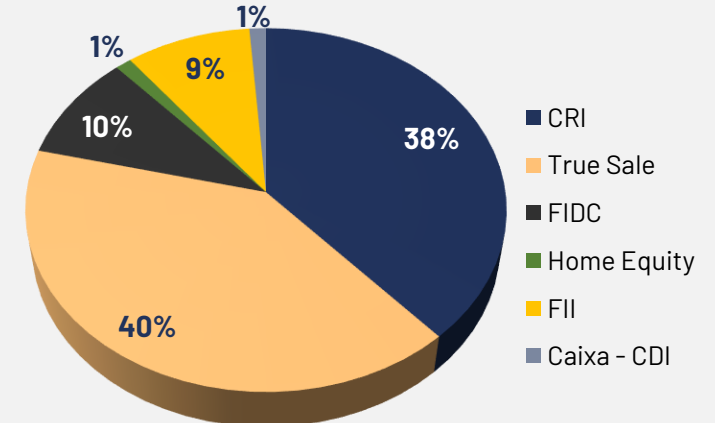
Exposição por tipo de empreendimento



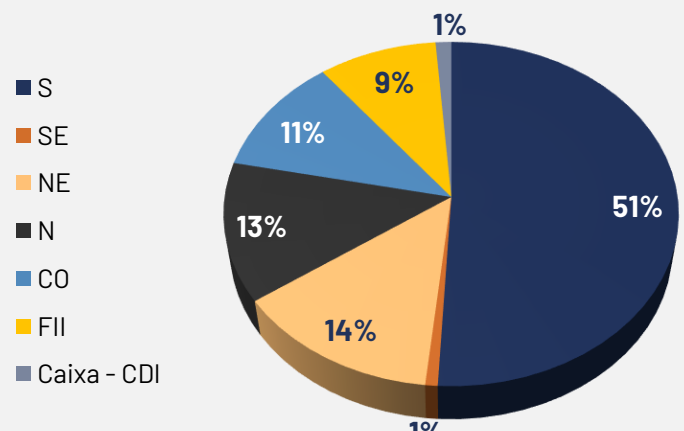
Exposição por indexador



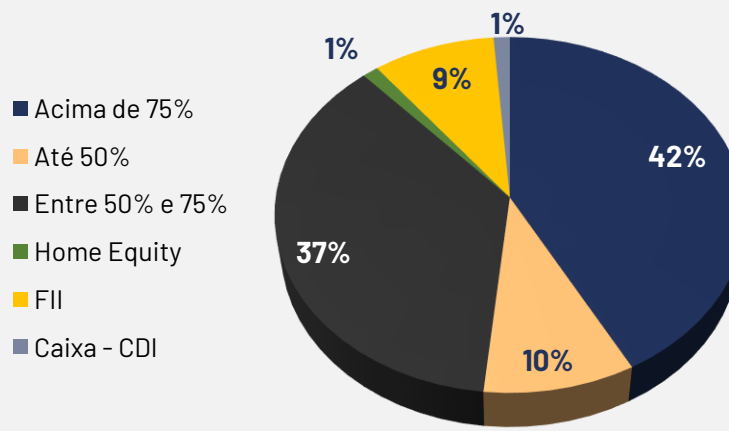
Exposição por tipo de investimento



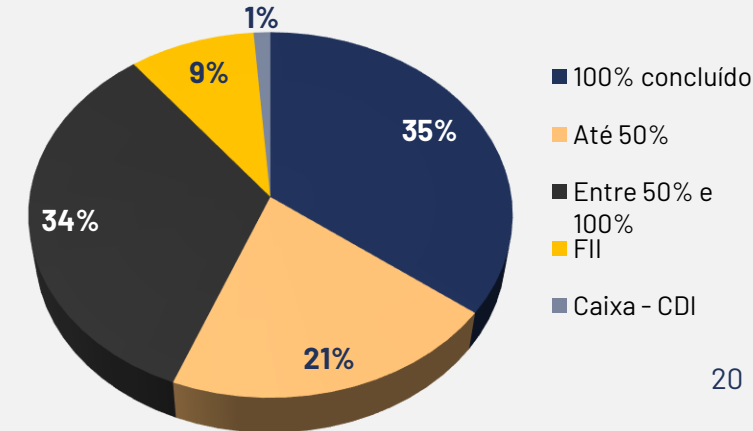
Exposição por região



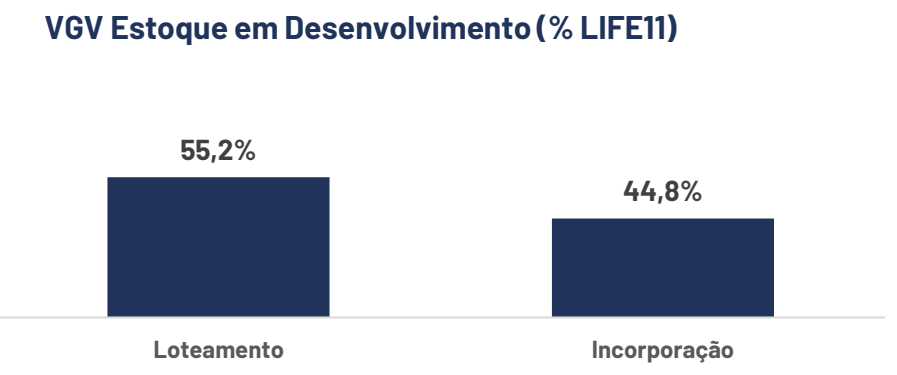
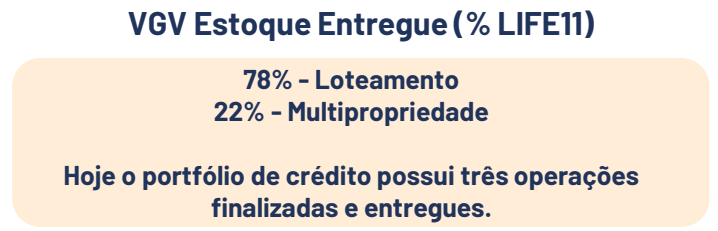
Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras



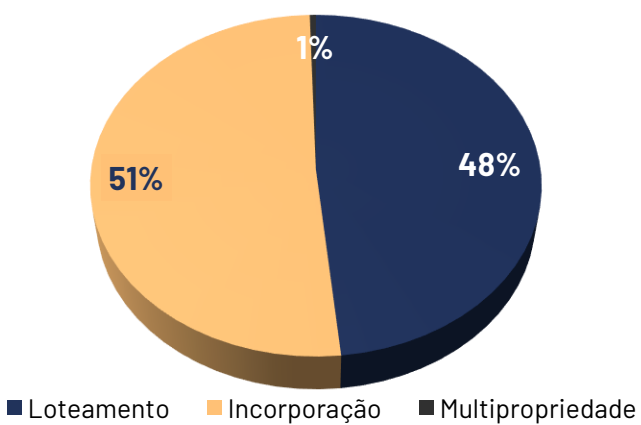
Portfólio de CRI's



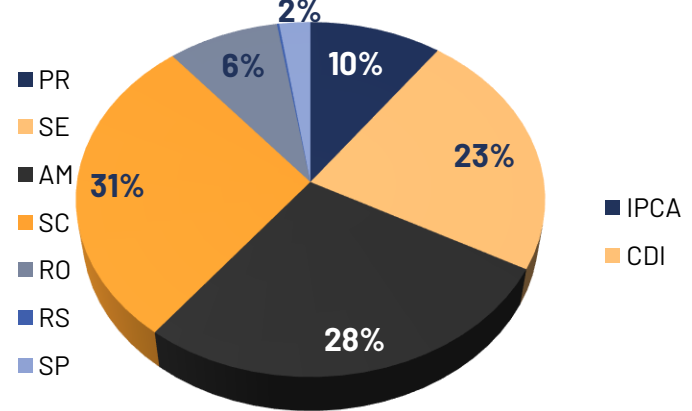
*Considerando recebíveis (elegíveis e inelegíveis) + Estoque ponderado pela participação do fundo em cada operação

Distribuição da Carteira de CRI's

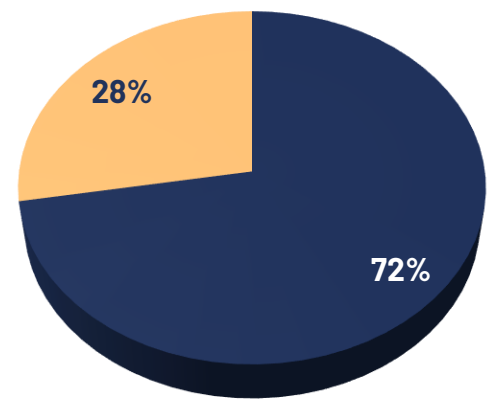
Por tipo de empreendimento



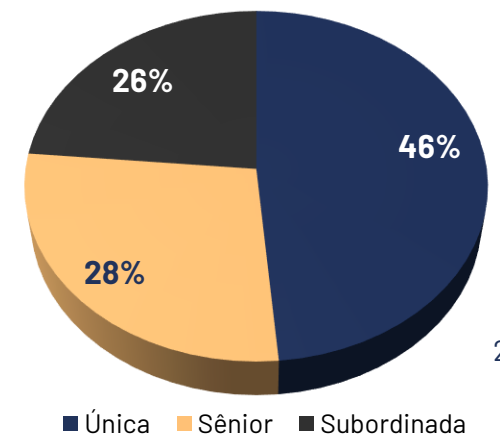
Por localização



Por indexador



Por classe



Operações

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



Segmento	Incorporação Horizontal
Taxa	IPCA + 12% a.a
Frequência de pgto	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 Cedular	50,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	64,10% das obras concluídas
	90,50% 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 à 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 a preço acessível, em condomínio fechado, com acesso direto à praia por dentro do condomínio. A entrega das obras finalizadas deve ocorrer em 2025, quando esperamos que o CRI seja amortizado de forma acelerada, à medida que os compradores decidam procurar financiamento junto a bancos a taxas mais atrativas. Dado o produto diferenciado, economia em crescimento da região, e curto duration do projeto, entendemos que este CRI apresenta uma combinação interessante de risco e retorno para nosso fundo.

Operações

CRI Vectra, Londrina - PR



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	33,33% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
	67,10% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O CRI Vectra é composto pela incorporação Sky Residence (Cambé-PR) que possui obra finalizada e vendas em finalização, 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 loteamento, destinado à classe média da cidade, consta com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias, sendo um dos projetos mais atrativos para trabalhadores da região Sul e Oeste da cidade. Além disso, houve em 2024 o lançamento do Saltinho Village, um condomínio fechado, que proporciona ainda mais segurança e lazer, voltado para a classe média alta, dentro do loteamento Reserva Saltinho. A desenvolvedora, Vectra, possui mais de 25 anos de história em incorporações e loteamentos na região de Londrina e resto do estado do Paraná, com foco em projetos de classe alta e média. Dado a regionalidade, o histórico e robustez financeira do desenvolvedor, além da taxa de 12% em termos reais para o fundo, o projeto apresenta fundamentos sólidos para nosso portfólio.

Operações

CRI QSJRN, Manaus - AM



Segmento	Loteamento
Taxa	CDI + 12,5% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 101.580.000,00*
Código ISIN	BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	94,29% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	50,80% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	73,01% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	69,27% das vendas concluídas.

*A emissão total é de R\$153MM em duas séries sub e sênior com vasos comunicantes totalizando o máximo investível de R\$101,5MM.

Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro foi um dos primeiros projetos analisado pela LCP e oferece um produto único na cidade Manaus. Nosso interesse no projeto veio não somente de seus prospectos financeiros, mas também do respeito do desenvolvedor com a fauna e flora da região. Contando com rede elétrica subterrânea, instalações de alta qualidade, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m² de floresta preservada, o projeto oferece uma abordagem diferente ao desenvolvimento urbano. Com boa parte de seus lotes já vendidos, construtor reconhecido na região e nossa colaboração ao funding do projeto, entendemos que este será uma adição sólida ao portfólio, diferenciando nosso produto e oferecendo um retorno atrativo aos nossos investidores.

Operações

CRI Mirante, São José - SC



Segmento	Incorporação Vertical
Taxa	IPCA + 13% a.a.
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 58.100.000,00
Código ISIN	BRAPCSCRIF72

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	69,93% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	69,93% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	48,50% 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 (região metropolitana de Florianópolis), Santa Catarina. Com vista mar para a praia comprida o empreendimento entrega apartamentos de 1, 2 e 3 quartos com ambientes integrados e espaçosos. Além da área privativa, o condomínio possui 1100 m² de área de lazer. O CRI foi realizado para financiar a obra. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja robusta, e a evolução de vendas acompanhe os desembolsos previstos. Dessa forma, conseguimos reduzir o risco na operação viabilizando um ótimo retorno.

Operações

CRI Monte Lazuli, Matinhos - PR



Segmento	Incorporação Vertical
Taxa	IPCA + 13,9% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 15.000.000,00
Código ISIN	BRTSSACRI3T5

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	98,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	6,93% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	97,63% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	66,67% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O Projeto de Monte Lazuli é uma incorporação vertical desenvolvida em Matinhos - Paraná, no Balneário Caiobá. Fica localizado a apenas uma quadra da praia brava. A região teve uma alta no preço de seus imóveis recentemente devido a um processo de revitalização na orla. Os apartamentos possuem entre 81 a 222 m². Além da área privativa, o condomínio possui piscina aquecida, sauna e vários outros espaços de área de lazer. O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra que já evoluiu com praticamente toda a estrutura. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja robusta. Visto que o valor dos imóveis subiram bastante, enxergamos uma boa margem para incorporação nessa região quando comparada a outras. Faremos integralizações conforme a necessidade da obra, sem sobrecarregar a dívida e acompanhando a evolução de vendas do empreendimento.

Operações

CRI Vanvera, Ariquemes - RO



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,15% a.a
Frequência de pgto	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	22,59% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100,00% das obras concluídas
	97,08% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O projeto é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de Janeiro, ambos localizados no município de Ariquemes, a terceira cidade mais populosa do estado de Rondônia. Tratando-se de um projeto sem risco de execução, com longo histórico em sua carteira de recebíveis, baixo LTV, e taxa atraente, decidimos colocar esta operação em nosso portfólio diversificando-o a um baixo risco e alta taxa de retorno.

Operações

CRI Poehma, Gramado – RS



Segmento	Multipropriedade
Taxa	IPCA + 17% a.a
Frequência de pgto	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	4,17% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	63,87% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O Empreendimento é nosso primeiro investimento no Estado do Rio Grande do Sul e está localizado em Gramado, um dos principais destinos turísticos do país. O destaque do projeto fica por conta da localização privilegiada, em frente ao famoso Lago Negro, um dos pontos turísticos mais visitados da região. Além disso, a infraestrutura será desenvolvida pensando no conforto e comodidade dos proprietários, que desfrutarão de piscinas, jacuzzis, restaurante próprio, brinquedoteca, bar, sauna, espaço de leitura e spa. 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 pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 31.956.000,00
Código ISIN	BRCASCCR14Z7

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	88,26% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	24,17% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	99,80% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	96,10% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

No mês de novembro, o CRI ABecker II foi integralizado na carteira do LIFE11. O CRI foi estruturado em paralelo com o CRI ABecker I e, diferente do primeiro, visa explorar operações performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 80%. Os recebíveis do CRI estão divididos em cinco projetos distintos, com carteira saudável e baixo índice de inadimplência acumulada. As regiões exploradas foram São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina. Essas regiões estão a menos de uma hora da cidade de Joinville, que possui um polo industrial forte, com empresas como Tigre e Tupy.

Operações

CRI Enseada, Ubatuba - (SP)



Segmento	Incorporação Vertical
Taxa	IPCA + 12,0% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 51.339.000,00
Código ISIN	BRIMWLCRIMG5 / BRIMWLCRIMH3

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	62,25% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	7,79% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	54,24% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	73,42% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O projeto Enseada Palms, é uma incorporação vertical desenvolvida em Ubatuba, litoral de São Paulo. O mercado imobiliário da região tem demonstrado um crescimento consistente nos últimos anos, impulsionado principalmente pela valorização das propriedades localizadas próximas da costa de suas 102 praias. A escassez de novos lançamentos imobiliários, devido a restrições ambientais, é o principal fator que contribui para a valorização dos imóveis. O empreendimento é composto por 3 torres, com apartamentos de 80 a 220m², com um clube integrado e saída direta para a praia de Enseada, que explica o nome do projeto. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja bem robusta e sem risco de vendas, visto que o empreendimento atingiu 68% de vendas em apenas 6 meses de seu lançamento, com um valor médio de R\$ 18.600/m².

Operações

FIDC Residence Club



Segmento	Multipropriedade
Taxa	CDI + 10% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 240.000.000,00
Valor em carteira	R\$ 37.828.511,52

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, um deles em Fortaleza (Ceará) e outro em Ilha do Sol (Paraná). Os empreendimentos deste FIDC são únicos e consideramos que possuem uma alta atratividade para seus compradores, permitindo uma mitigação de riscos inerentes do setor alinhada a uma oportunidade de investimentos para nossos cotistas.

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 nada mais são do que a compra descontada 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. Tendo esse produto na carteira, conseguimos amortizar a variação dos indexadores de nossa carteira de CRIs. Com o retorno da inflação, pretendemos diluir a exposição do fundo a esse produto, embora sigamos atentos a oportunidades bem fundamentadas em regiões que conhecemos.

SPE Maragogi, Fazenda

Rio Grande - PR

(Green Portugal I e Green Maria)

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.	Não aplicável	100,00% das obras concluídas
Frequência de pgto	Mensal		96,37% das vendas concluídas.
Valor em carteira	R\$ 41.412.012,98		.

Sobre o Projeto

A SPE Maragogi é composta por dois projetos de loteamento, ambos localizados no município de Fazenda Rio Grande, parte da região metropolitana de Curitiba. Fazenda Rio Grande tem sido uma das cidades que mais cresce no estado, e foi a cidade que demonstrou maior avanço econômico na região metropolitana de Curitiba segundo o Iparides (2018)¹. Os Projetos Green Portugal e Green Maria foram lançados em 2016 e 2020 respectivamente, e já chegaram a um nível de adensamento urbano significativo, em grande parte por conta da localização diferenciada desses projetos, que se encontram bem servidos por linhas de transporte público, perto de outras áreas urbanas já estabelecidas, e em região próxima do centro da cidade e perto de vias de acesso à cidade de Curitiba. O projeto entrou no fundo a uma taxa de 12% real a.a., e o retorno que obtivemos com recuperação de montante devido e redução de inadimplência, já nos permite enxergar uma TIR mais próxima de 13%. Maragogi é o primeiro projeto de True Sale a fazer parte do nosso portfólio.

1- [Link da matéria](#)

Operações – True Sale

SPE Green Portugal II, Fazenda Rio Grande – PR

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	Contratos vendidos a IGP-M + 12% a.a.	Não aplicável	100,00% das obras concluídas
Frequência de pgto	Mensal		96,76% das vendas concluídas.
Valor em carteira	R\$ 34.651.000,00		

Sobre o Projeto

A SPE Green Portugal é composta pelo restante dos lotes do projeto Green Portugal, com metragens de 120 m² a 220 m², tendo a possibilidade de construção comercial ou residencial. É uma continuidade de um dos projetos de Maragogi, e conforme descrito no item acima, verificamos o ganho de preço constante desde o lançamento. A carteira possui muitas unidades disponíveis, onde enxergamos uma ótima oportunidade a partir da valorização e venda do estoque. A SPE foi incorporada, para uma gestão uniforme do projeto. O projeto entrou no fundo a uma taxa de 12% real a.a., e o retorno que obtivemos com recuperação de montante devido e redução de inadimplência, já nos permite enxergar uma TIR mais próxima de 13%.

Operações – True Sale

SPE ONE II, Fazenda Rio Grande – PR

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.	Não aplicável	100,00% das obras concluídas
Frequência de pgto	Mensal		91,75% das vendas concluídas.
Valor em carteira	R\$ 40.004.862,84		

Sobre o Projeto

A SPE One II foi incorporada em nossa carteira no mês de março de 2024. Ela é composta por lotes de Green Portugal e Green Maria, projetos já citados em nossas atualizações. A One II é uma carteira reduzida quando comparada às demais, possuindo apenas 97 lotes, não causando um sobrecarregamento na estrutura de cobrança já estabelecida. A tese de uma gestão uniforme dos projetos foi bem positiva para as vendas, conforme a valorização do m² já mencionada em Green Portugal. Acreditamos portanto, que agregar essa outra parte de Green Maria pode refletir em ganho de preço nas vendas do loteamento. Somado a isso, nosso olhar de gestão ativa deve destravar valor com a recuperação de contratos inadimplentes.

Operações - True Sale

SPE Marmet, Água Boa - MT

Segmento	Loteamento	Garantias	
Frequência de pgto	Mensal	Não aplicável	57,25% das obras concluídas
Valor em carteira	R\$ 44.680.554,20		60,55% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O Residencial Marmet está situado em uma localização privilegiada 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 — tudo pensado para garantir praticidade e conforto aos seus moradores. O empreendimento também se diferencia pelo seu projeto urbanístico moderno, que valoriza a amplitude e a organização dos espaços, promovendo qualidade de vida e bem-estar. Com áreas de lazer, praças e ambientes destinados à convivência, o bairro foi desenvolvido para estimular a interação entre vizinhos e proporcionar um clima de harmonia e acolhimento.

Glossário

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 pequenas de financiamento lastreadas em ativos imobiliários com o intuito de firmar uma parceria com o desenvolvedor.

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).

Parcelas-balão: Parcelas de valor significativamente maior, pagas ao final de um contrato de financiamento, que permitem que as parcelas mensais sejam mais baixas durante o período de amortização da dívida.

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.

VGv: Valor Geral de Vendas.

True Sale: Compra de carteiras de recebíveis imobiliários.

Life Capital

Partners 



ri@lifecapitalpartners.com.br



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



Gestão de Recursos

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. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) não estão livres de erros; (2) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como colocação, distribuição, oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumentos financeiros ou de participação em qualquer estratégia de negócios. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído por qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. 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