

LIFE11

Life Capital

Partners 

RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Outubro 2025

Highlights



15,99% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,45% a.a. em outubro**.



111,09% do CDI (líquido) em outubro

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 94,43% do CDI bruto, ou equivalente a 111,09% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 378 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de outubro, o patrimônio do fundo totalizou R\$377.557.476,37.



R\$ 688 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias de negociação, o LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$ 688 mil.



18.084 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

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

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 9,96

COTA MERCADO: R\$ 8,24

RENDIMENTO: R\$ 0,12/cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,20% a.m.
(ou 15,45% a.a)

DIVIDEND YIELD (12M): 15,99% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 74,46% (170,03% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 688 mil/dia

DURATION MÉDIA: 4,45

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\$ 377.557.476,37

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(últimos 12 meses): R\$ 370.864.304,94

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 37.901.307

QTDE DE INVESTIDORES: 18.084

**CONSIDERANDO OFERTAS*

Carta do Gestor

Em **outubro**, o LIFE11 distribuiu **R\$0,12 por cota**, refletindo um **dividend yield** mensal de **1,20%** e acumulando um dividend yield de **15,99%** nos **últimos 12 meses**. O resultado permanece **alinhado ao guidance** estabelecido para o segundo semestre de 2025, reforçando a **consistência** operacional do fundo e a resiliência de sua carteira de recebíveis em um ambiente macroeconômico desafiador.

O mês foi marcado por **volatilidade** nos ativos domésticos, em meio ao **quadro fiscal** desafiador e às incertezas sobre as metas dos próximos anos. Ainda assim, o ambiente internacional mais favorável trouxe **alívio** ao mercado dado que o encontro diplomático entre **Brasil e Estados Unidos** reduziu tensões comerciais e contribuiu para a **estabilização do câmbio**, suavizando parte das pressões observadas no início do período.

A trajetória dos preços segue sinalizando um ambiente de **desinflação**. Em outubro, o IPCA **avançou 0,09%**, acumulando **3,73% no ano** e **4,68% em 12 meses**. Já o IGP-M **recuou 0,36%** no mês, resultando em queda de 1,28% em 2025 e alta de 0,92% no acumulado de 12 meses.

No mercado de **fundos imobiliários**, o IFIX passou por uma **correção** ao longo da **primeira metade** do mês, mas retomou força nas semanas finais e encerrou outubro com **alta de 0,12%**. Os **fundos de papel** lideraram o desempenho (+0,14%), enquanto os **fundos de fundos** e as **estratégias híbridas** também registraram resultados positivos, beneficiados pelo **alívio na curva de juros** e por um ambiente internacional ligeiramente mais construtivo.

Apesar do cenário volátil, o **LIFE11** mantém sua estratégia orientada à **previsibilidade e consistência** de resultados. Seguimos focados na **gestão ativa** do portfólio, no monitoramento da **saúde financeira** dos projetos e na **identificação de oportunidades** que apresentam uma assimetria entre risco e retorno no **longo prazo**.

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

No mês de outubro, o empreendimento não registrou novas vendas, embora já existam negociações relevantes em andamento. A BTP Urbanismo vem promovendo uma série de eventos voltados aos segmentos de hipismo, wellness e automotivo, com o objetivo de ampliar o alcance comercial do empreendimento. Os eventos realizados tiveram participação relevante e resultaram em novos contatos comerciais registrados pelo time responsável pelas vendas.

As obras das áreas comuns seguem em bom ritmo, com a realização dos testes da piscina, as concretagens do salão de festas, os revestimentos da capela e os acabamentos do Club Sports. As demais frentes, como as infraestruturas viárias e as caixas de entrada de infraestrutura dos lotes, também continuam avançando conforme o planejado.

CRI Vanvera

Em outubro, foram registradas duas vendas e oito distratos na carteira. O empreendimento encontra-se com as obras concluídas e já apresenta uma carteira performada, com quase de 94% das unidades comercializadas e elevada capacidade de renovação dos contratos.

CRI Mirante

Em outubro, o empreendimento registrou duas vendas com valor médio de aproximadamente R\$ 12.000/m². No mesmo período, ocorreram dois distratos referentes a vendas anteriores, cujos valores por metro quadrado estavam abaixo dos atualmente praticados.

Ao longo do mês, a obra apresentou avanço nas etapas de concretagem das lajes e no reboco da fachada.

Atualizações da Carteira

CRI Barra Loft (EMA)

No mês de outubro, o pedido de autofalência do incorporador foi deferido. Nesta mesma decisão foi reconhecida a vigência do patrimônio de afetação, o que na prática significa que o imóvel onde está sendo desenvolvido o empreendimento Barra Loft & Residence não se comunica com os bens arrecadados na falência.

Além disso, foi confirmada a validade e regularidade da hipoteca constituída para garantir o cumprimento do CRI, bem como confirmada a regularidade do acordo firmado para a gestão do patrimônio de afetação, assegurando a continuidade das obras até a conclusão do empreendimento.

Diante dos elementos apresentados no processo, a decisão judicial assegurou a continuidade das obras nos termos do acordo firmado com a associação de adquirentes e manteve a separação do patrimônio de afetação em relação à massa falida. Esses aspectos reforçam a preservação das garantias estruturadas na operação.

CRI Vectra

No mês de outubro, a operação registrou cinco novas vendas, todas referentes ao empreendimento Reserva do Saltinho. O resultado indica que a movimentação observada no mês anterior foi pontualmente atípica frente ao histórico comercial do desenvolvedor. A performance de outubro, acima da média dos últimos 12 meses, sinaliza a retomada do padrão positivo de vendas.

Atualizações da Carteira

FIDC Residence Club

Em outubro, o empreendimento Ilha do Sol registrou sete visitas e seis vendas. A gestão tem direcionado seus esforços ao trabalho com a carteira ativa e à retenção das frações comercializadas, visando a entrega do hotel.

As obras do Hard Rock avançam com a aplicação de argamassa, execução de requadros e contrapisos. A equipe está concentrada em finalizar as unidades individualmente com prioridade para as unidades especiais destinadas ao pool hoteleiro, que apresentam maior atraso em relação às unidades fracionadas.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi: No mês de outubro foi lançado o empreendimento Santa Helena, em Formosa (GO). O lançamento apresentou desempenho expressivo, com aproximadamente 80% das unidades comercializadas já no mês inicial. O projeto foi adquirido por meio da SPE Maragogi, que comprou os lotes com desconto diretamente do loteador.

Green Portugal II: Em Green Portugal foram registradas duas vendas no mês de outubro, ambas ao preço de R\$ 800/m². No mesmo período, ocorreram também duas quitações.

One II: No mês de outubro houve uma venda em Green Maria, ao preço de R\$ 700/m². Trata-se de um lote de 198 m², metragem superior à dos demais lotes padrão do empreendimento.

Marmet: No mês de outubro, o empreendimento registrou 48 vendas, com valor médio de R\$ 483,92/m², volume que se mantém em linha com a meta de comercializar 90% das unidades até o primeiro semestre de 2026.

No mesmo período, a obra concluiu a praça localizada na rotatória de entrada do condomínio, reforçando o apelo comercial do projeto. Houve também avanço relevante na execução das valas e tubulações da rede de distribuição de água, além da continuidade das atividades de pavimentação.

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

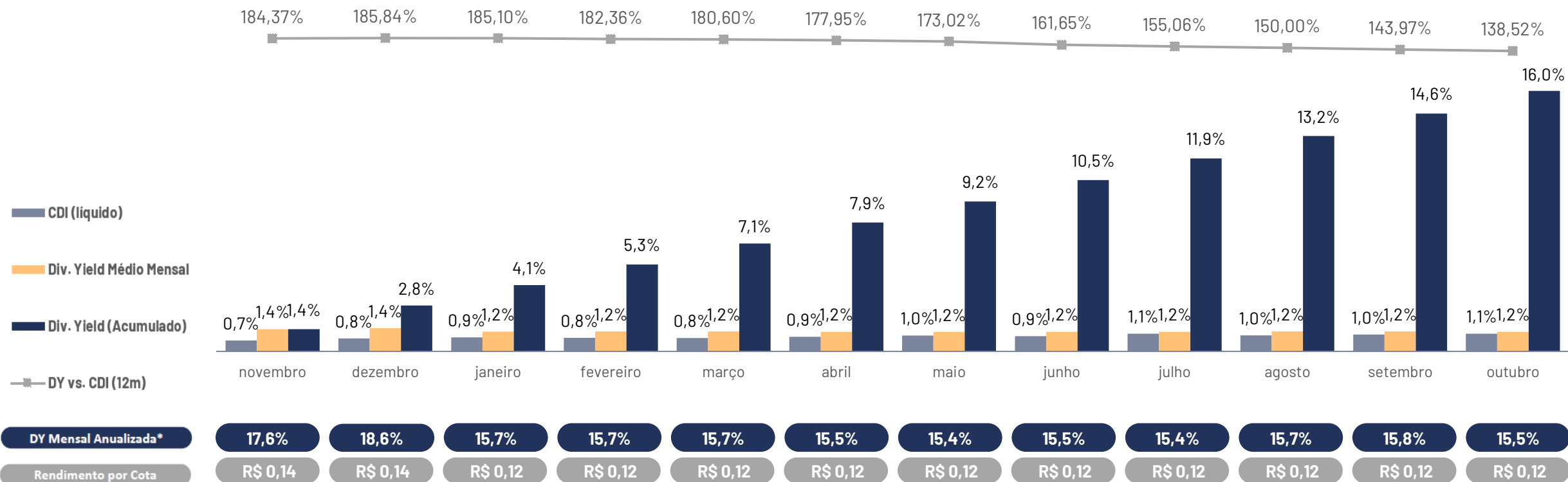
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com um atrativo equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios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

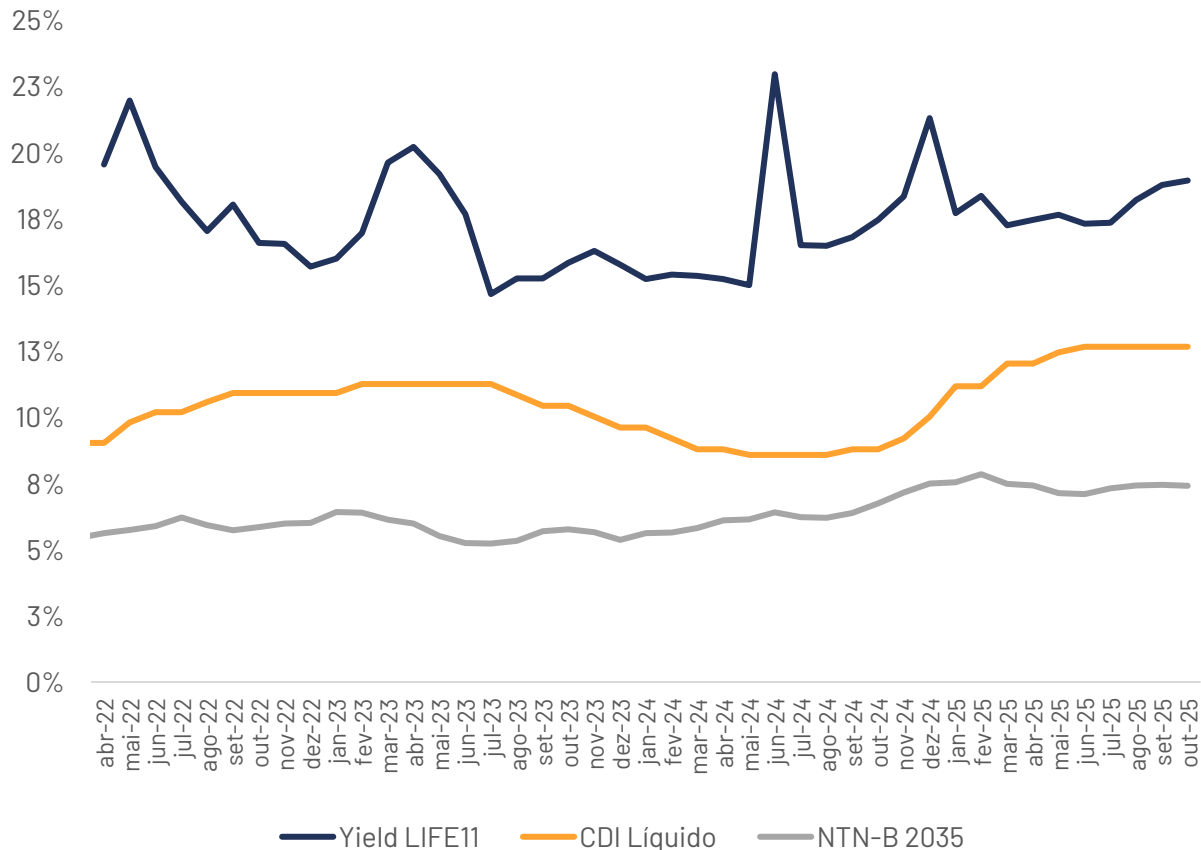
O fundo distribuiu no mês de **outubro** rendimentos no total de **1,20%** a seus cotistas. O **dividend yield acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **75,49%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observados por cotistas 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

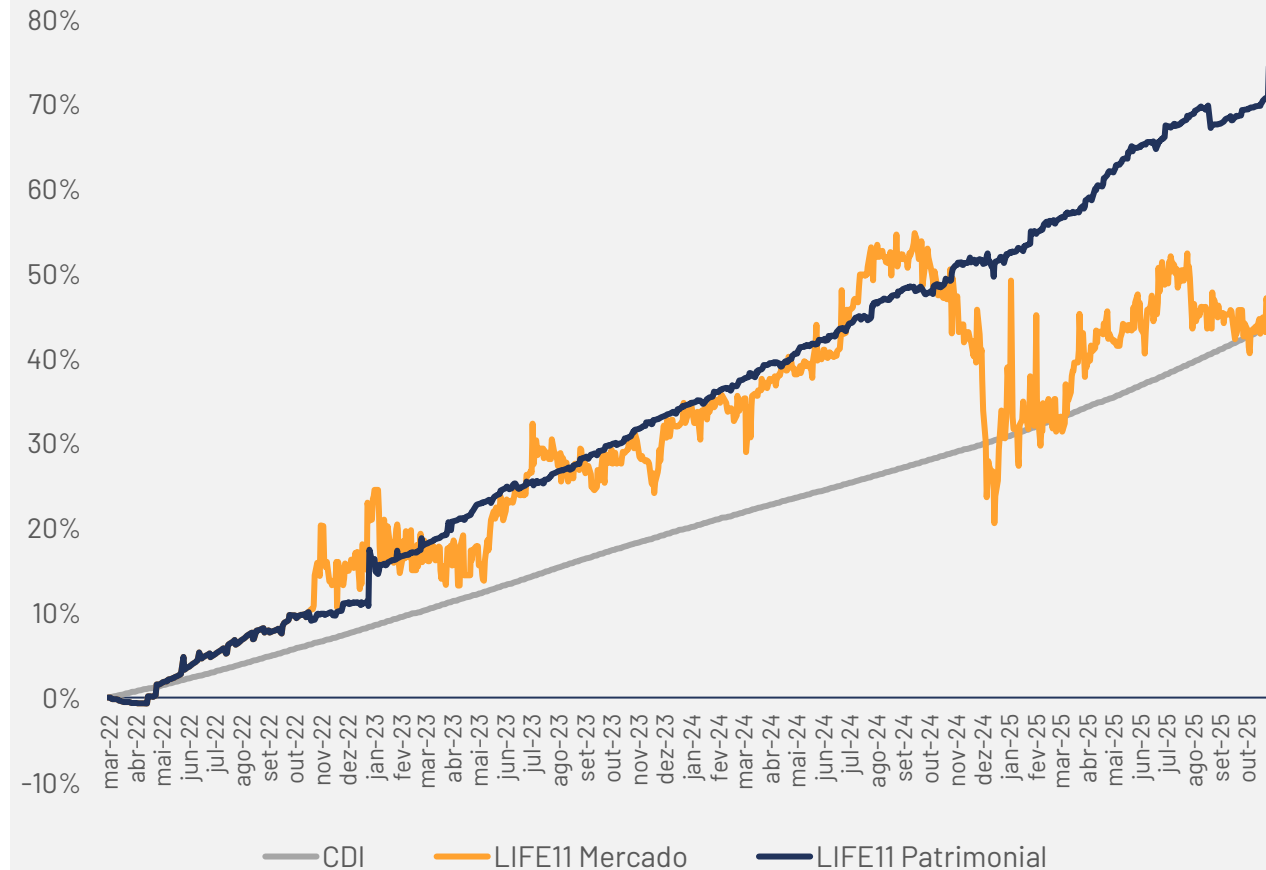
Retornos e Rendimentos

Desempenho Yield x NTN-B 2035



Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início:

Cota Patrimonial - 170% CDI

Cota Mercado - 106% CDI

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

DRE Gerencial

DRE Gerencial	Ago25	Set25	Out25	Desde o Início
Total de Receitas	3.467.385,57	3.880.077,70	10.364.733,89	146.533.043,67
Operações de True Sales	1.041.985,44	1.560.000,00	7.917.000,00	45.379.163,40
Dividendos	1.041.985,44	1.560.000,00	7.917.000,00	45.379.163,40
CRI	1.839.205,00	1.736.530,69	1.850.364,00	75.962.251,38
Juros Pagos	1.757.513,46	1.659.894,05	1.570.577,82	60.752.452,54
Correção Monetária ¹	81.691,54	76.636,64	279.786,18	15.209.798,84
Home Equity	-	100.670,51	93.204,61	3.413.661,11
Juros	-	100.670,51	93.204,61	3.413.661,11
Outros	-	-	-	13.024.439,40
Caixa²	586.195,13	482.876,50	504.165,27	8.753.528,38
Total de Despesas	(431.978,42)	(2.227.214,32)	(604.175,23)	(20.563.347,45)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(390.389,71)	(340.459,72)	(348.548,71)	(10.463.224,73)
Taxa de Performance	-	(1.848.511,30)	-	(6.994.301,05)
Outras Despesas	(41.588,71)	(38.243,30)	(255.626,52)	(3.105.821,67)
Custo de Emissão	-	-	-	(4.110.552,37)
Apreciação de Ativo	(4.603.527,56)	3.438.905,06	1.923.179,45	8.633.252,38
Resultado*³	(1.568.120,41)	5.091.768,44	11.683.738,10	134.602.948,60
Distribuições LIFE11	4.716.594,72	4.833.491,53	4.771.390,08	129.742.883,07
Reserva de Lucros	(2.310.559,41)	(2.052.282,50)	4.860.065,52	n.a
Informações Adicionais	Ago25	Set25	Out25	Média
Distribuição por cota (LIFE11)	0,120	0,120	0,120	0,129
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	9,804	9,784	9,962	n.a
Patrimônio Líquido	371.603.202,50	370.833.126,75	377.557.476,75	n.a
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	390.331.182,91	389.737.939,31	396.648.944,41	n.a

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

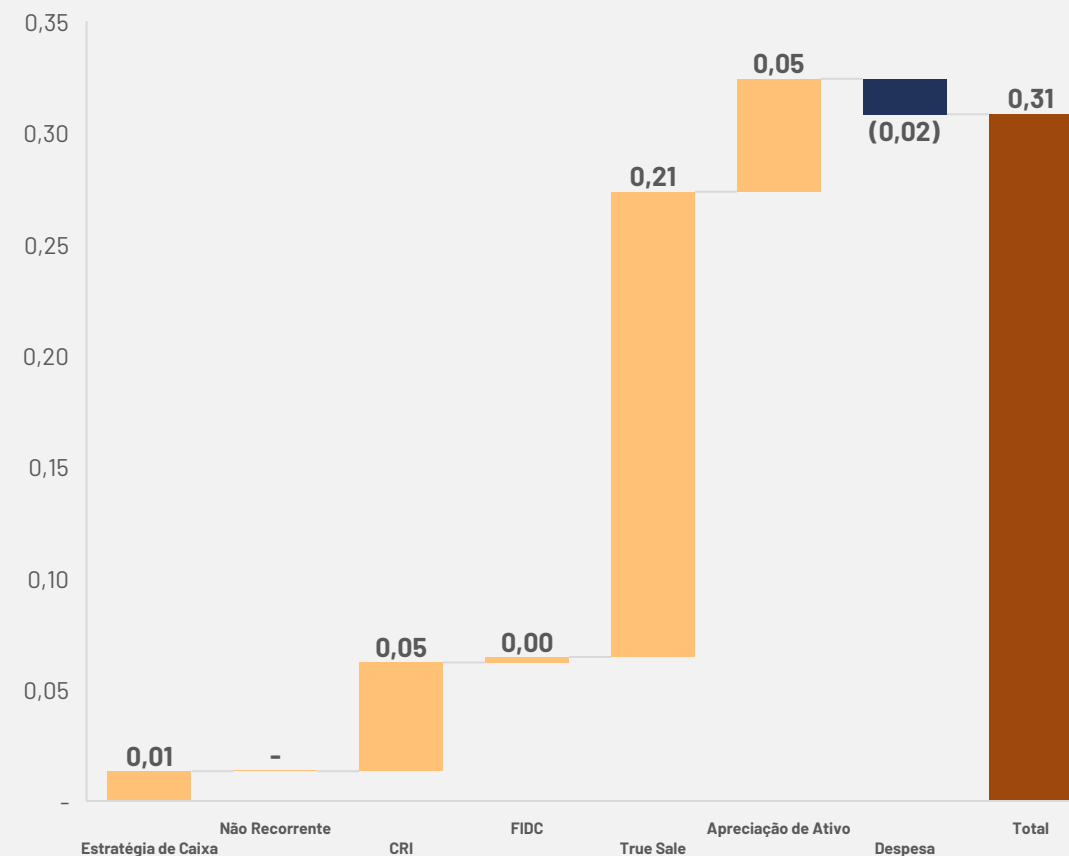
*A remarcação contábil dos ativos em agosto deve se reverter ao longo dos próximos meses.

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".

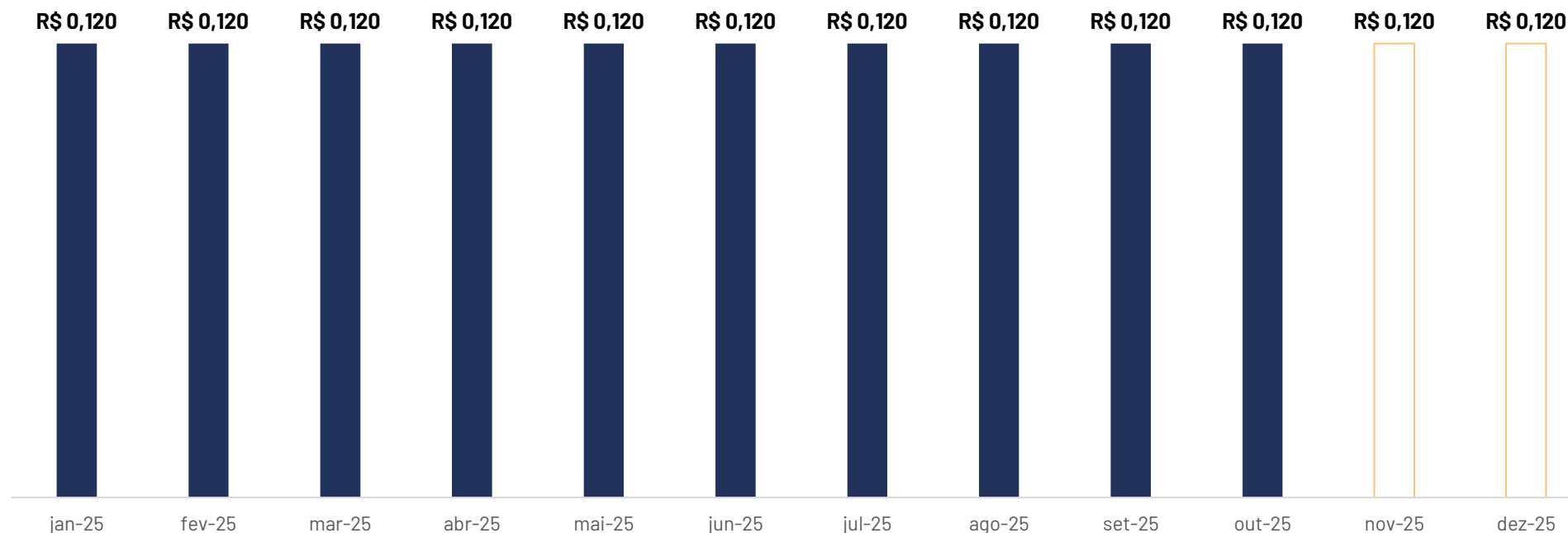
Composição do Resultado por Cota



	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Dividendo	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Resultado	0,17	0,07	0,15	-0,04	0,13	0,31

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.

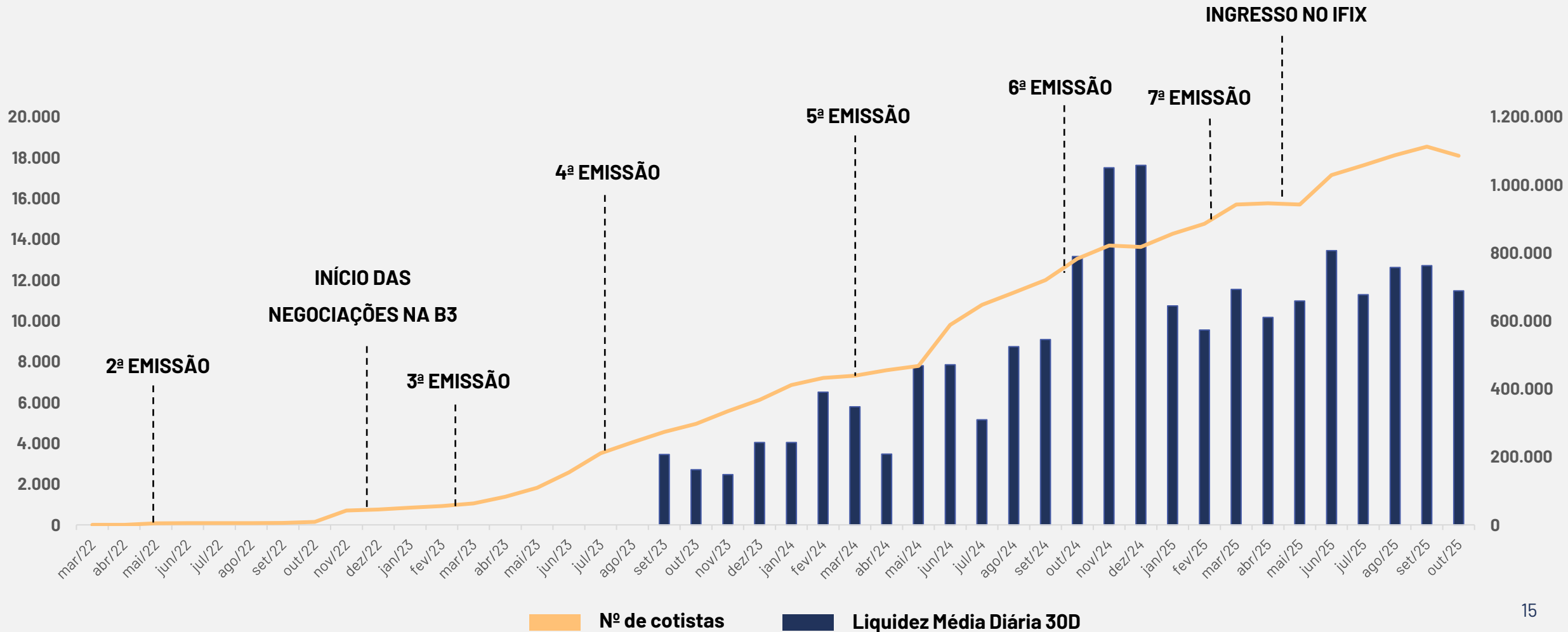
Diante das últimas alterações na composição da carteira do LIFE11, atualizamos a metodologia da tabela de sensibilidade para refletir a totalidade do retorno do fundo. A nova abordagem utiliza como base o guidance de retorno esperado apresentado neste relatório e deixa de considerar apenas os CRIs da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

Cota Mercado (31/10)	Taxa equivalente em IPCA+¹
Preço de Mercado da Cota	Retorno Projetado (IPCA+)
8.08	14.02%
8.12	13.92%
8.16	13.82%
8.20	13.72%
8.24	13.63%
8.28	13.53%
8.32	13.44%
8.36	13.35%
8.40	13.26%

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

Número de Cotistas

18.084



Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 12,2% a.a., CDI + 10,3% a.a. e IGP-M + 13,0%.

Hoje possuímos 12 ativos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

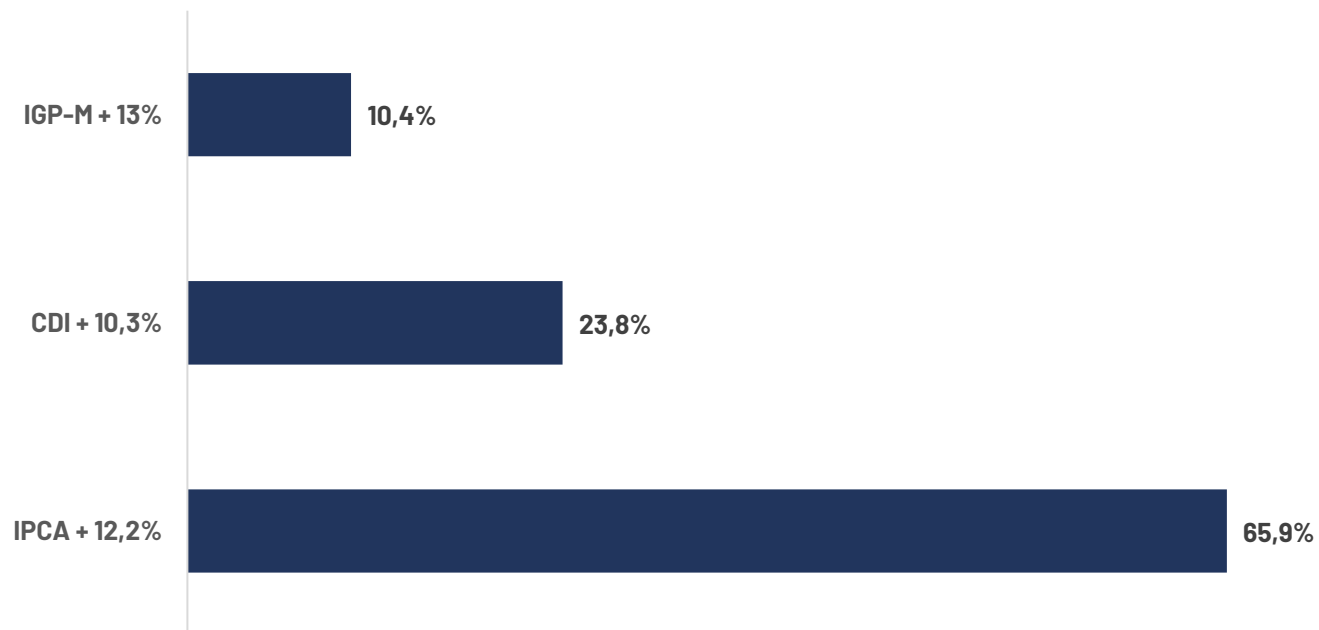
Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV ¹	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	8,8%	90,8%	202,1%	49,5%	2,55	Nov-33
VECTRA 4ª Série	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	10,0%	2,7%	67,8%	50,0%	200,0%	1,74	May-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	9,3%	70,4%	70,8%	141,2%	4,50	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Única	IPCA	13,0%	10,6%	59,2%	72,7%	137,5%	1,97	Sep-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	2,1%	93,9%	36,3%	275,2%	3,26	Nov-34
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	9,9%	-	-	-	-	-
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%	94,8%	84,0%	n.a	4,59	n.a
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,0%	6,4%	99,2%	77,7%	n.a	4,26	n.a
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,0%	10,4%	98,5%	63,6%	n.a	4,22	n.a
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,0%	10,0%	91,8%	72,0%	n.a	4,60	n.a
MARMET	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,0%	11,9%	68,1%	63,9%	n.a	9,42	n.a
CAIXA					0,0%	12,4%					
<i>CDI</i>				CDI		3,3%					
<i>FII</i>						9,1%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	70,74%	141,36%	4,45	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: 38%, LTV: 377%; (ii) VECTRA: RGSD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: RGSD: 39%, LTV: 258%; (iv) MIRANTE: RGSD: 12%, LTV: 164%; (v) VANVERA: RGSD: 216%, LTV: 46%;

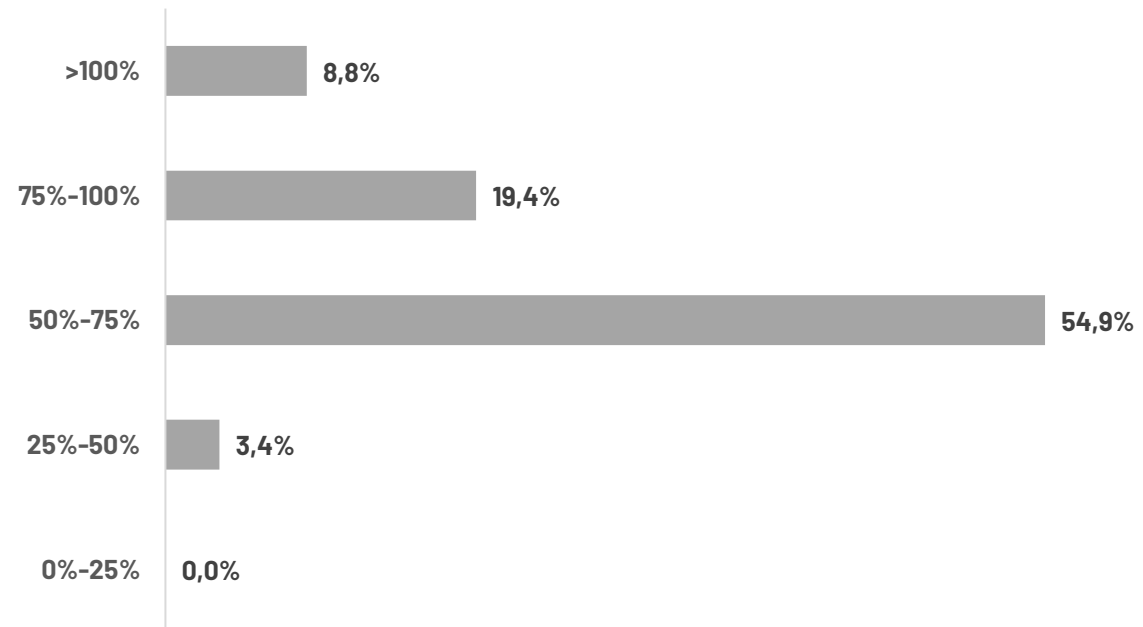
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo a esses projetos encontrarem-se em estruturação.

Carteira

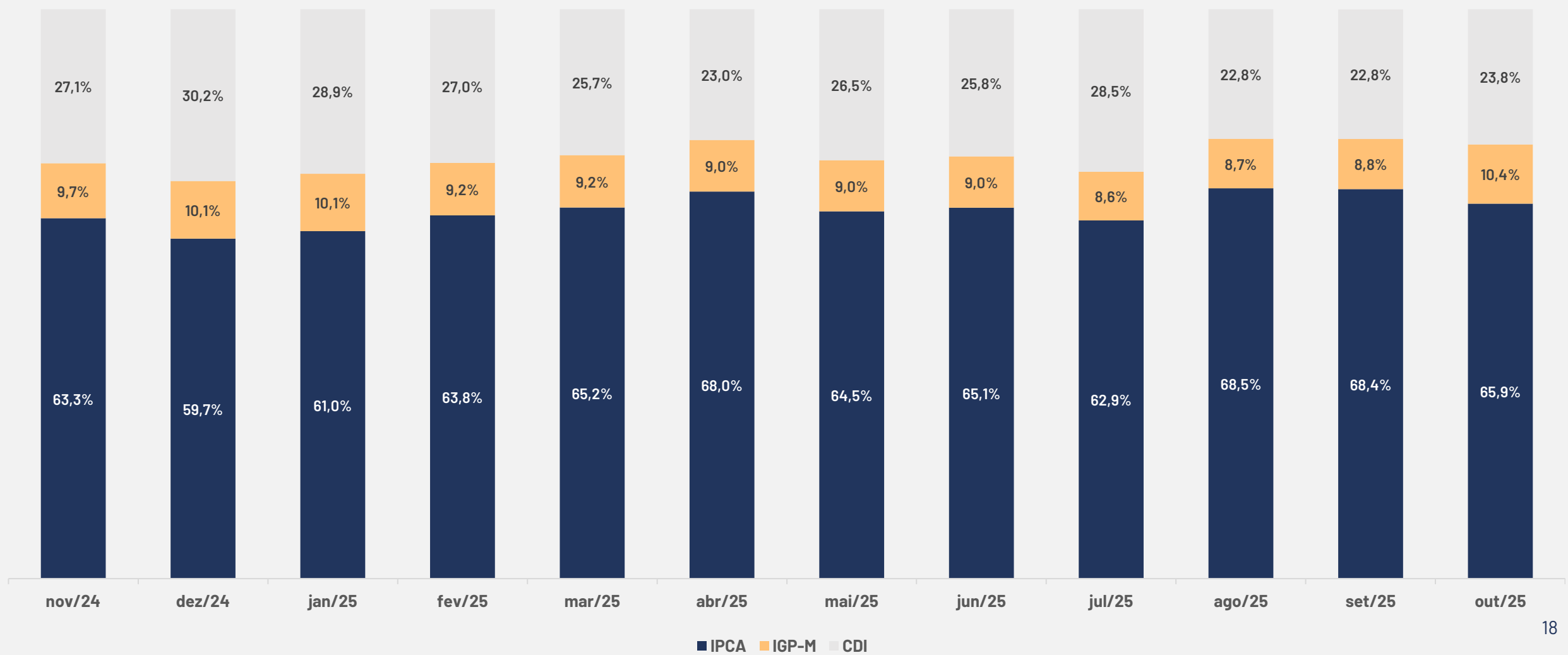
Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



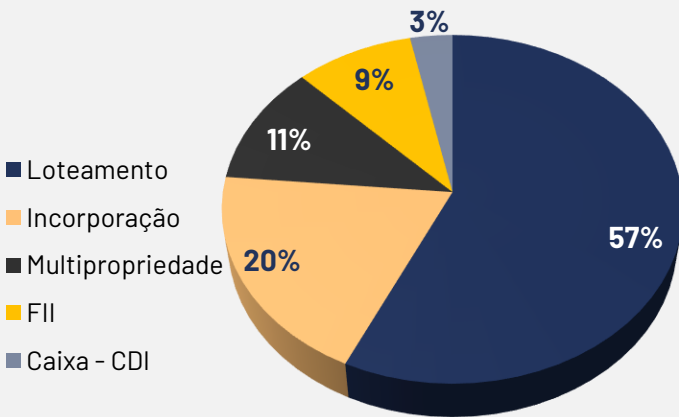
Histórico de exposição por indexador



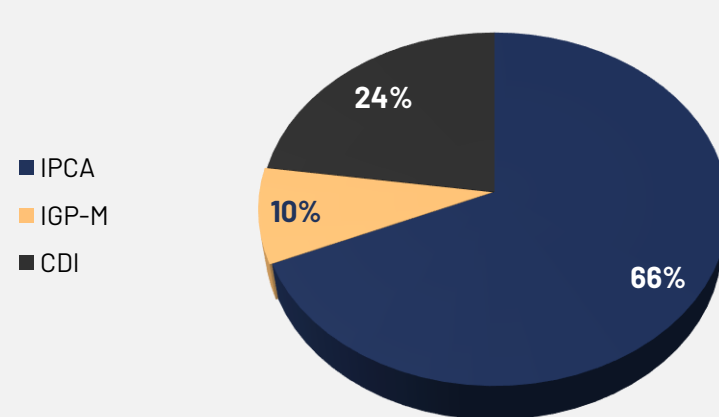
Alocação de carteiras

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.

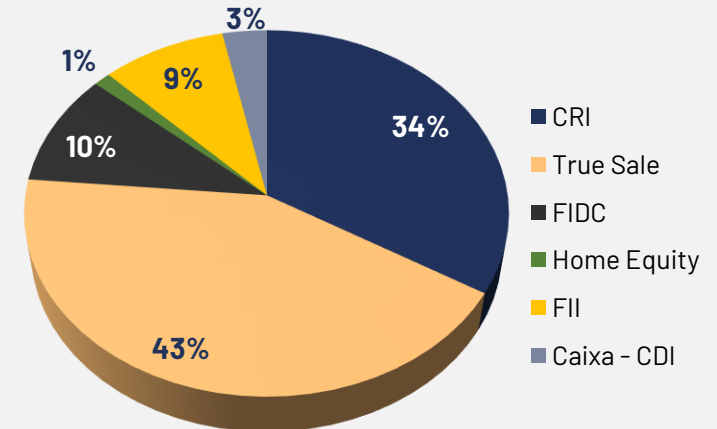
Exposição por tipo de empreendimento



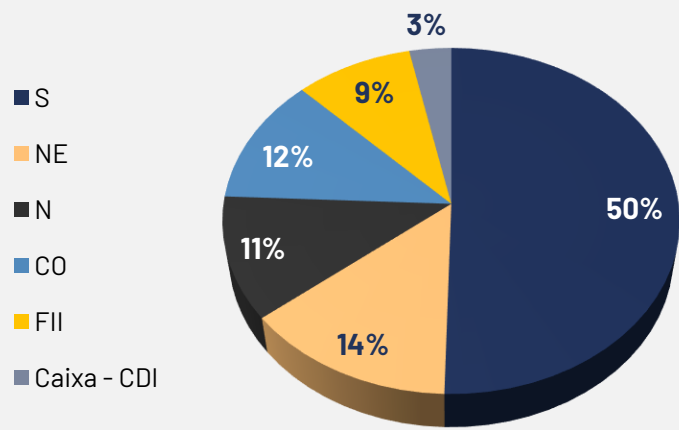
Exposição por indexador



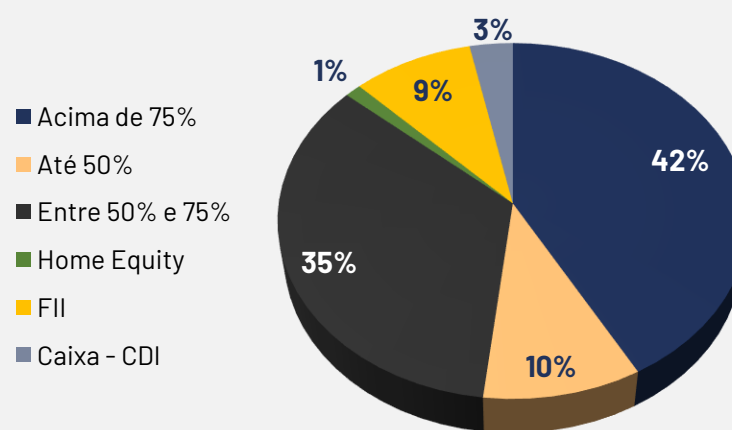
Exposição por tipo de investimento



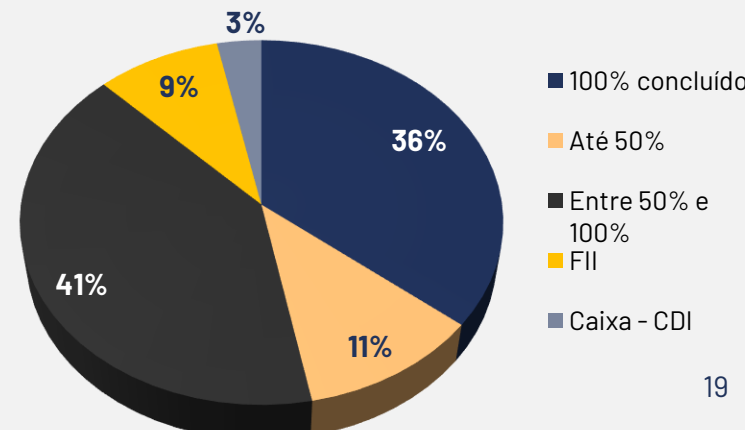
Exposição por região



Exposição por vendas



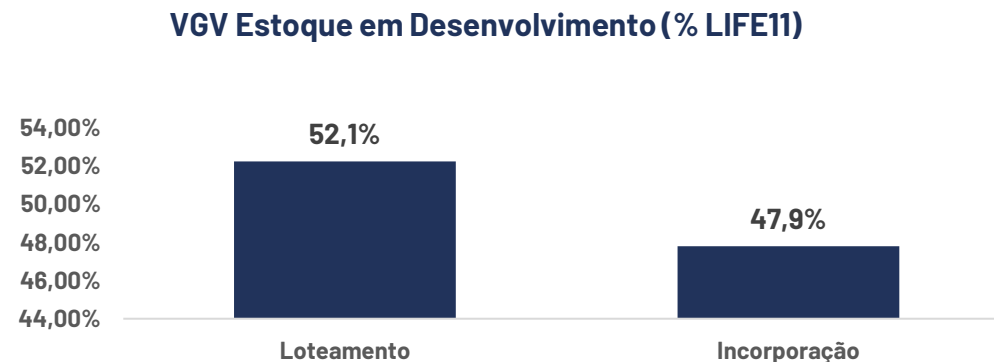
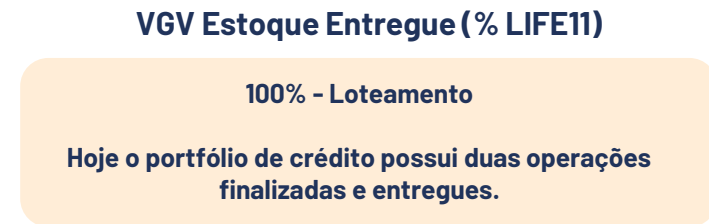
Exposição por estágio de obras



Portfólio de CRIs

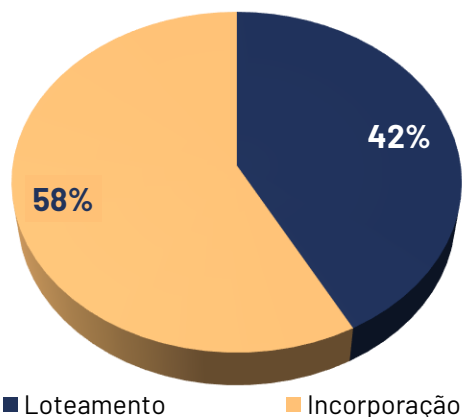


*Considerando recebíveis (elegíveis e inelegíveis) + Estoque ponderado pela participação do fundo em cada operação

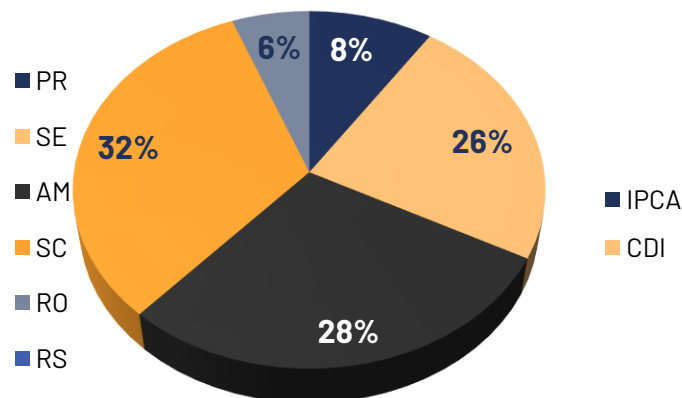


Distribuição da Carteira de CRIs

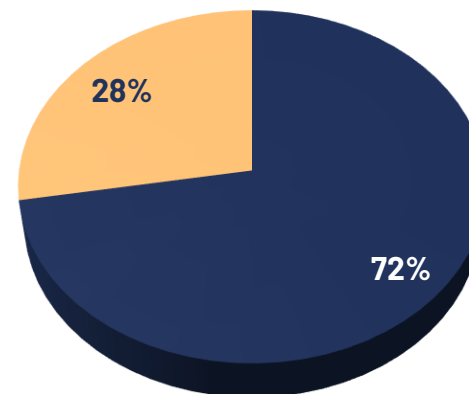
Por tipo de empreendimento



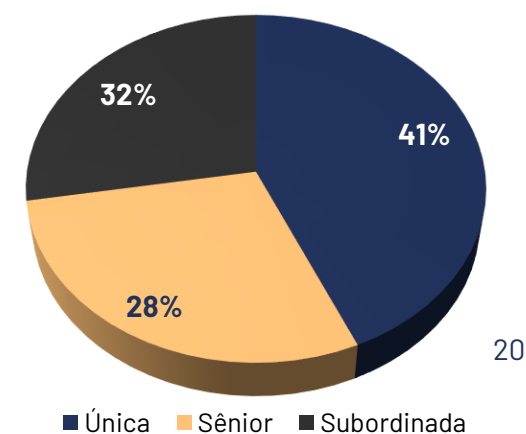
Por localização



Por indexador



Por classe



Operações



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



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

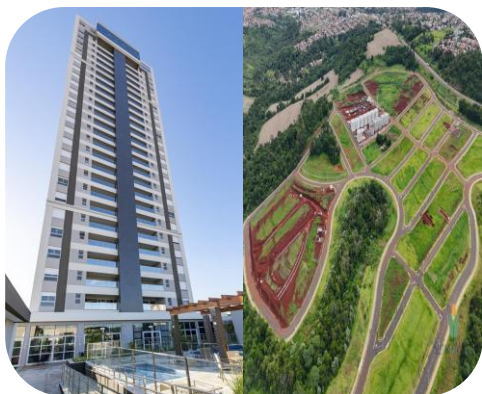
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Hipoteca Cedular	50,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	64,10% das obras concluídas
	90,75% das vendas concluídas

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 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 em faixa de preço compatível com o mercado, 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 / BRIMWLCRID3

Garantias

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

Sobre o Projeto

O CRI Vectra é composto pela incorporação Sky Residence (Cambé-PR) cuja obra está finalizada e com vendas em fase de conclusão, e pelo projeto de Reserva do Saltinho (Londrina – PR), loteamento aberto localizado na Zona Sul da cidade. O projeto é voltado ao público residencial da região Sul e Oeste, com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias. 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.

Operações



CRI QSJRN, Manaus - AM



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

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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	45,17% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	77,76% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	70,44% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro foi um dos primeiros projetos analisado pela LCP, localizado em Manaus (AM). 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, encontra-se em fase avançada de comercialização e é conduzido por incorporador com histórico de atuação local. Trata-se de um ativo com perfil aderente à estratégia do fundo.

Operações



CRI Mirante, São José – SC



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	74,89% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	74,89% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	52,98% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	59,22% 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 entrega 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 modelagem que assegura uma razão de garantia e desembolsos alinhados à evolução das vendas, reduzindo o risco da operação e favorecendo sua rentabilidade.

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	22,59% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100,00% das obras concluídas
	93,93% 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 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

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\$ 39.963.415,59

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 apresentam características específicas, com estrutura que busca equilibrar o risco inerente do setor e a sustentabilidade financeira das operações, de modo a contribuir para a diversificação e equilíbrio do portfólio do fundo.

Operações – True Sale

Como parte de nossa estratégia de investimento, nosso fundo possui mais de 30% de seu patrimônio alocado ao que comumente é chamado no mercado de “True Sale”. Essas operações 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 pagamento	Mensal		93,33% das vendas concluídas.
Valor em carteira	R\$ 42.412.012,95		.

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 foi adquirido a uma taxa de 12% real a.a. A recuperação de inadimplência registrada na carteira elevou a estimativa interna de TIR do ativo para níveis próximos de 13%, sem representar projeção futura de resultados. 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 pagamento	Mensal		98,55% das vendas concluídas.
Valor em carteira	R\$ 41.650.999,96		

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 o projeto com potencial de valorização, conforme características de localização, mercado e venda do estoque. O projeto foi adquirido a uma taxa de 12% real a.a. A recuperação de inadimplência registrada na carteira elevou a estimativa interna de TIR do ativo para níveis próximos de 13%, sem representar projeção futura de resultados

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 pagamento	Mensal		91,75% das vendas concluídas.
Valor em carteira	R\$ 40.164.862,34		

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 pagamento	Mensal	Não aplicável	72,49% das obras concluídas
Valor em carteira	R\$ 47.840.554,00		68,13% das vendas concluídas.

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 – 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

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 pequenas 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



Gestão de Recursos

A LCP Gestora de Recursos Ltda. ("LCP") não comercializa ou distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. Este material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta pública ou recomendação de investimentos. É recomendada a leitura da Lâmina de informações essenciais, do Regulamento e demais documentos legais do Fundo pelo investidor antes de aplicar seus recursos. O Fundo teve início em 04/03/22 e não tem prazo definido de duração. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira, qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.