

LIFE11



RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ABRIL 2024

Highlights



15,86% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,25% a.a. em abril**.



157,76% do CDI (líquido) em abril

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 134,10% do CDI bruto, ou equivalente a 157,76% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 235 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de abril o patrimônio do fundo totalizou R\$235.023.888,56.



R\$ 208 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$208,6 mil.



7579 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo têm mostrado crescimento constante e encerrou o mês de abril com mais de 7,5 mil cotistas.

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 10,10

COTA MERCADO: R\$ 10,10

RENDIMENTO: R\$ 0,12/cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,19% a.m.
(ou 15,25% a.a.)

DIVIDEND YIELD (12M): 15,86% a.a.

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA: IPCA + 13,4% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 39,20% (173,56% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 208 mil/dia

DURATION MÉDIA: 2 anos

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\$ 235.023.888,56

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(últimos 12 meses): R\$ 223.875.675,69

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 23.268.367

QTDE DE INVESTIDORES: 7579

**CONSIDERANDO OFERTAS*

Cenário Macroeconômico

Em abril, o desempenho do fundo LIFE11 manteve sua constância, distribuindo rendimentos no valor de **R\$ 0,12 por cota**, resultando em um **Dividend Yield de 1,19%** no mês e acumulando um total de **15,86%** em distribuição nos últimos 12 meses.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do mês de abril apresentou uma variação de **0,38%**, resultando em um **avanço de 0,22 ponto percentual** em relação à taxa do mês de março, que foi de 0,16%. Apesar desse aumento no mês, o acumulado dos últimos 12 meses segue em queda, **partindo de 3,93% para 3,69%**.

O Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central **reduziu em 0,25 p.p a taxa Selic**, diminuindo de **10,75% para 10,5%**. Essa foi a sétima redução seguida dos juros, porém foi a menor desde o início de flexibilização da taxa, em julho de 2023, quando a Selic estava em 13,25%.

O Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) teve a sua primeira desvalorização mensal no ano de 2024. O índice que reflete os fundos imobiliários mais negociados na bolsa brasileira interrompeu a sequência de ganhos **e encerrou o mês de abril com uma queda de 0,77%**. A menor perda foi a do segmento de **recebíveis imobiliários**, com **desvalorização de 0,43%**, e o maior recuo, de mais de 2%, ficou com os setores de galpões logísticos e lajes corporativas.

Nos **Estados Unidos**, os dados do payroll divulgados pelo Departamento do Trabalho mostraram que o país criou **175 mil vagas** de trabalho fora do setor agrícola no mês de abril, **abaixo das expectativas dos analistas**, que previam a criação de **243 mil novas vagas**. A taxa de desemprego aumentou para **3,9%**, comparada aos **3,8% de março**, também superando a previsão dos analistas. Com esse enfraquecimento do mercado de trabalho, espera-se um consequente **abrandamento da economia**, o que pode reduzir os riscos inflacionários e sinalizar positivamente para possíveis cortes na taxa de juros pelo Federal Reserve.

Após um longo período de elevação das taxas de juros nas principais economias globais, as **expectativas de mercado** apontam para uma **reversão significativa** desse cenário no decorrer de 2024, podendo trazer um **bom resultado para os fundos imobiliários** com a **redução da taxa básica de juros das economias**.

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

No mês de abril, as obras de iluminação e esgoto, bem como a construção dos muros e cercas do condomínio continuaram em ritmo acelerado. A fase 1, que está em progresso, tem entrega prevista para meados de 2024. Acreditamos que há um grande potencial para a valorização dos lotes após essa primeira entrega e conforme os compradores constroem as primeiras casas.

Embora abril não tenha registrado vendas, há muitas negociações em andamento. Isso nos dá confiança de que conseguiremos manter a média de 2 unidades vendidas por mês dos últimos 12 meses.

CRI Vectra

No mês de abril, o CRI Vectra registrou 17 vendas e 4 distratos, resultando em 13 vendas líquidas. A operação mais uma vez apresentou indicadores de enquadramento excepcionais, com a Razão de Garantia Saldo Devedor (RGSD) de 192,85% e Índice de Fluxo Mensal (IFM) de 323,79%. O IFM indica que a geração de caixa do projeto superou em mais de três vezes o valor do pagamento mensal devido ao fundo. Além disso, a inadimplência e fluxo inelegível da operação vem decrescendo mês a mês. Este conjunto de resultados demonstra a constante qualidade e segurança da operação.

CRI Vanvera

Durante abril de 2024, o CRI Vanvera registrou 44 vendas líquidas negativas, resultado de 13 vendas e 57 distratos. Todos os 57 contratos distratados estavam inelegíveis e não prejudicam a saúde da operação, pois ainda possui aproximadamente 95% dos lotes vendidos, obras já finalizadas e vendas consistentes acompanhadas de valorização do preço do m². Vale lembrar que os cálculos de RGSD e LTV ignoram contratos considerados inelegíveis, portanto esses distratos estratégicos não impactam os indicadores de enquadramento da operação, e melhoram a situação do projeto, sendo possível trocar um financiamento de um mau pagador por um novo financiamento.

As 13 vendas de abril foram realizadas a um preço médio de R\$809,65/m², reforçando a atratividade do projeto. Vanvera continua apresentando indicadores de enquadramento extremamente saudáveis, com a Razão de Garantia Saldo Devedor (RGSD) de aproximadamente 175% e o Índice de Fluxo Mensal (IFM) de aproximadamente 160%.

Atualizações da Carteira

CRI Mirante

Durante o mês de abril, o empreendimento não teve vendas pois a maior parte dos contratos foi assinado no começo de maio. Portanto, para o próximo mês esperamos uma performance forte de vendas.

Quanto à carteira, o desenvolvedor tem trabalhado para reverter contratos que tem tido inadimplência e ocasionalmente irá distratar contratos problemáticos que foram vendidos a preços mais baixos no início do projeto. Isso é positivo, pois representará um aumento de margem no projeto que performa bem comercialmente.

Em abril, também foram feitas as alvenarias de vedação do 6º andar e outras instalações elétricas e hidro sanitárias.

CRI Poehma

Apesar do Estado do Rio Grande do Sul passar por um momento muito difícil devido às fortes chuvas e alagamentos, o projeto Poehma não teve maiores problemas com as tragédias que ocorreram. Devido ao momento, a sala de vendas teve de ser fechada e os funcionários trabalharam em Home Office por alguns dias. A obra está atrasada devido às fortes chuvas na região, porém segue segura e ativa, visando a entrega do empreendimento até o final do ano de 2024.

CRI Barra Loft

No mês de abril a incorporadora deu entrada na individualização das matrículas. O processo está ocorrendo em conjunto com a finalização da obra para emissão do habite-se, restando apenas a emissão da Licença de Operação (LO), emitida pela ADEMA (Administração Estadual do Meio Ambiente) e ligação de energia feita pela Energisa, concessionária de distribuição do Sergipe.

Esse atraso na entrega fez com que alguns contratos ficassem inelegíveis, reduzindo o RGSD da operação. Continuamos pressionando as partes envolvidas para dar velocidade na entrega da primeira fase, e já temos um plano de ação para acelerar o processo. Esperamos que o habite-se saia em breve e a primeira fase seja entregue nos próximos meses.

Atualizações da Carteira

FIDC Residence Club

Em abril, o empreendimento registrou 1.605 visitas e 204 vendas, com destaque para o projeto em Fortaleza, que alcançou 105 vendas. Apesar de o resultado ter sido ligeiramente inferior ao do mês anterior, ele continua sendo altamente positivo. O avanço comercial tem fortalecido ainda mais a confiança do público no empreendimento, cuja conclusão das obras está prevista para janeiro de 2025 e 2026.

A arrecadação da carteira continua em níveis bons, e a recente troca de controle impulsionou negociações de dívida e equity para os empreendimentos. A operação foi estrategicamente estruturada para que os recursos destinados às obras proviessem de novas fontes, enquanto a carteira seria utilizada para o pagamento das operações de financiamento. Porém, nesse último estágio de obra, a companhia utiliza os recursos da carteira para garantir o andamento contínuo das obras e assegurar o sucesso na entrega dos empreendimentos.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi: No mês de abril ocorreram 5 distratos e 1 nova venda na carteira dessa SPE. O resultado disso é a liberação de mais lotes para vendermos a um preço atualizado. A grande notícia foi a quitação de um contrato que estava inelegível. No nosso critério, consideramos como inelegíveis os contratos que possuem parcelas com mais de 90 dias em atraso.

Green Portugal: Abril foi o mês em que o projeto chegou ao patamar de 90% dos lotes vendidos. Uma marca histórica para a nossa gestão, dado o tamanho do projeto e o grande desafio que essa carteira representava (728 lotes). A demanda na região foi muito importante para o desenvolvimento e maturação do empreendimento, restam ainda 67 lotes em estoque.

One II: A carteira não sofreu alterações, o que é esperado pelos primeiros meses de gestão para recondicionamento da carteira. O foco no momento é a comunicação com clientes sobre a troca da administração e planejamento estratégico de como potencializar o retorno do empreendimento.

Home Equity: Quanto as estratégias de Home Equity, sem atualizações em relação ao período anterior.

Estratégia de Alocação

O LIFE11 possui como foco ativos de 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.

Por último, 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

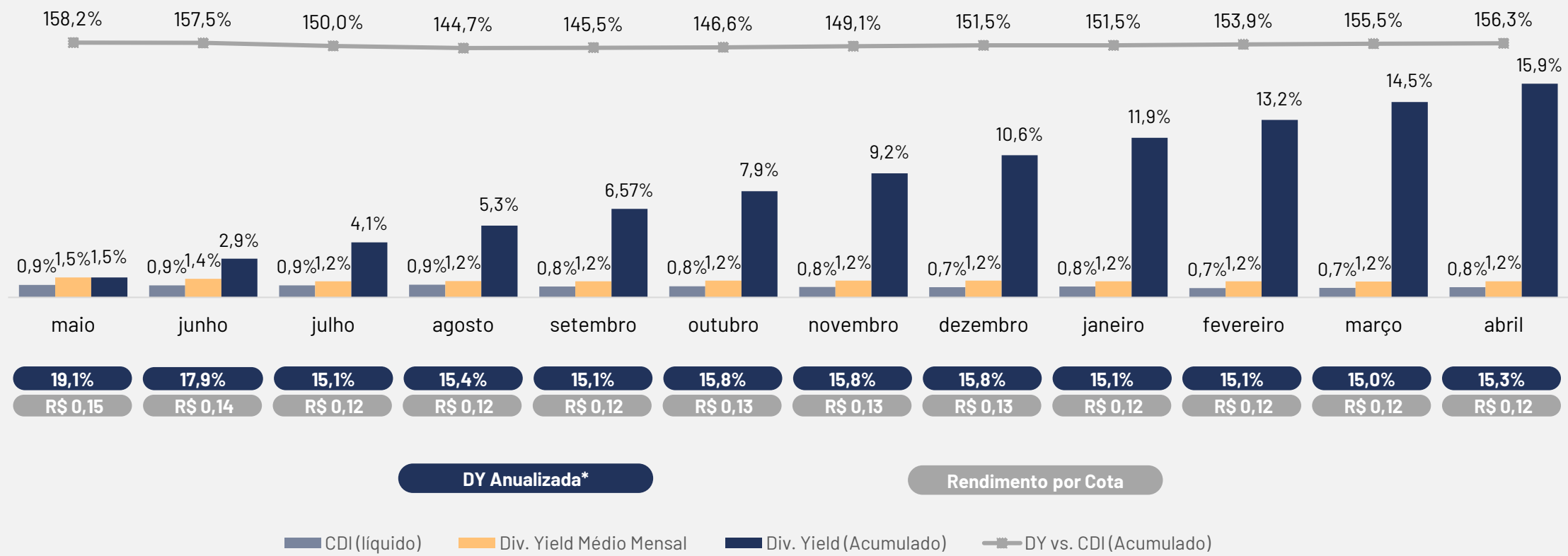
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com um atrativo equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios rigorosos, incluindo a avaliação criteriosa das garantias, além de uma minuciosa análise jurídica, societária, tributária e ambiental dos projetos e sócios. 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

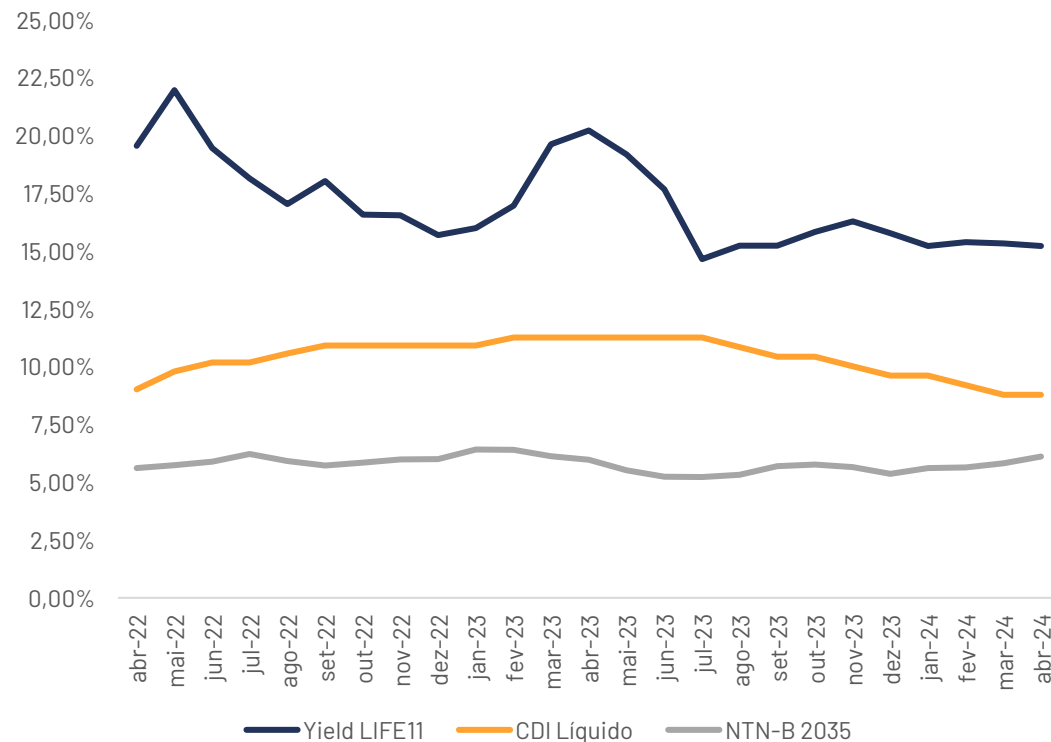
O fundo distribuiu no mês de **abril** rendimentos no total de **1,19%** a seus cotistas. O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **39,20%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observados por cotistas e 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

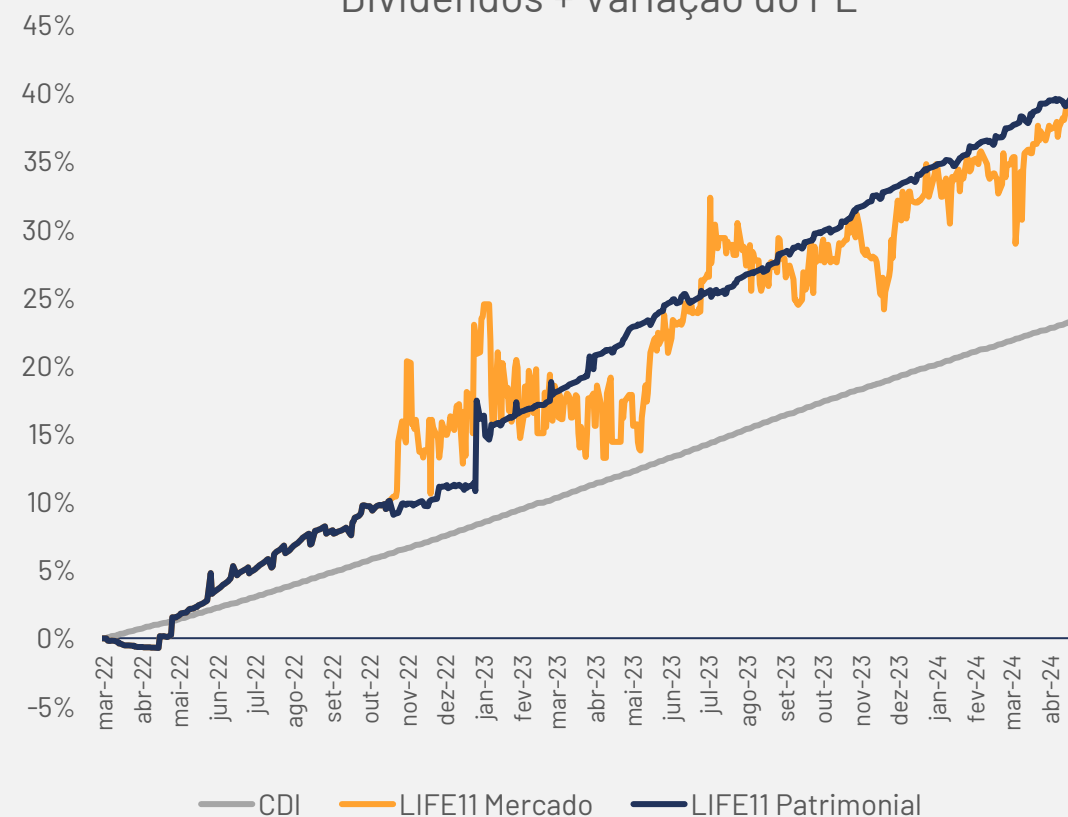
Retornos e Rendimentos

Desempenho Yield x NTN-B 2035



Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início

Cota Patrimonial - 174% CDI

Cota Mercado - 167% CDI

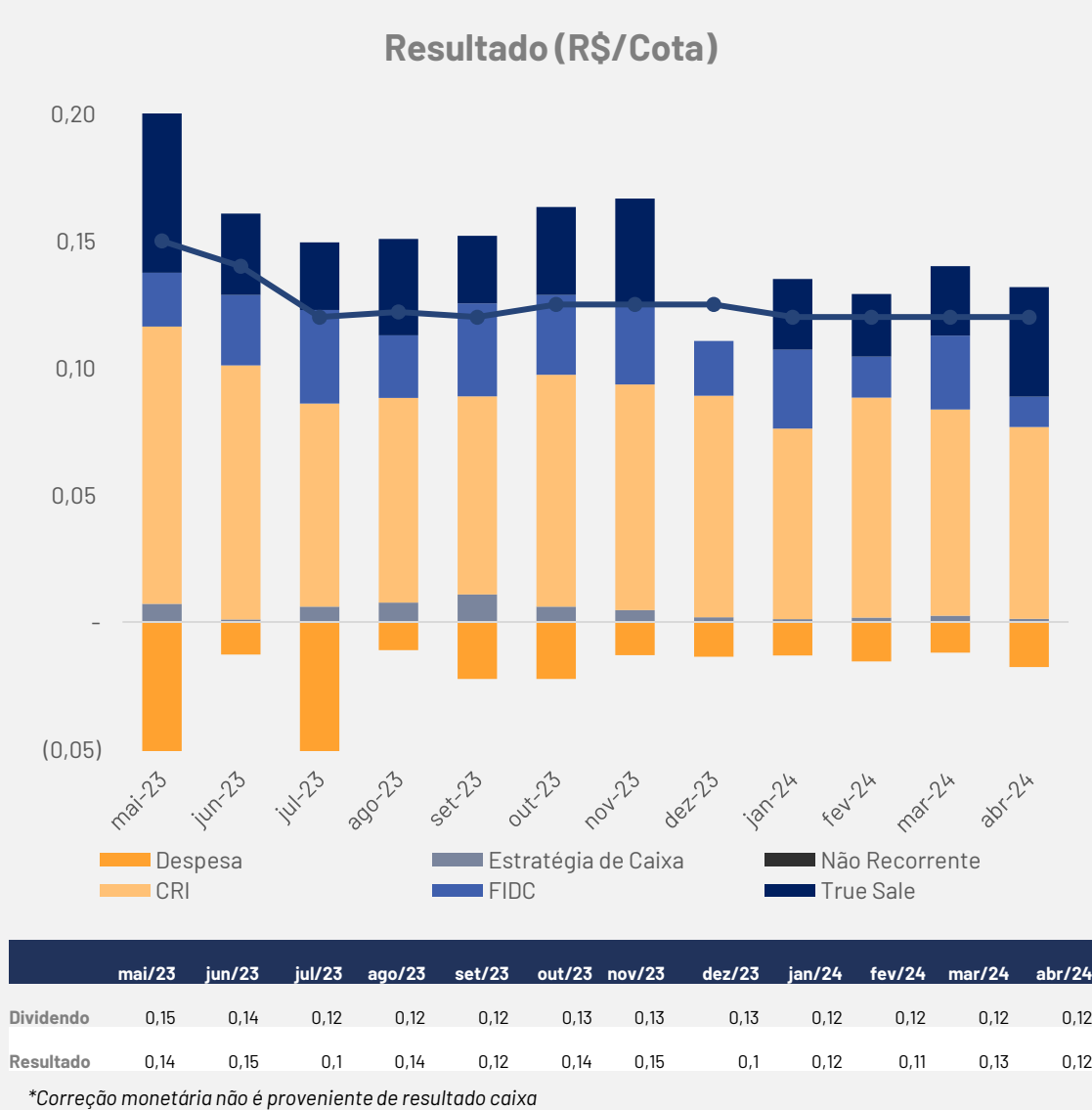
CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

DRE Gerencial

DRE Gerencial	Fev-24	Mar24	Abr24	Desde o Início
Total de Receitas	2.938.430,96	3.142.095,81	3.068.516,25	60.144.812,42
Operações de True Sale	550.000,00	610.000,00	960.000,00	14.214.133,78
Dividendos	550.000,00	610.000,00	960.000,00	14.214.133,78
CRI	1.928.263,74	1.809.450,77	1.682.408,43	31.749.548,91
Juros Pagos	1.440.022,97	1.485.753,96	1.445.771,51	25.707.222,23
Correção Monetária*	488.240,77	323.696,81	236.636,92	6.042.326,68
Home Equity	73.903,92	-	73.289,76	2.278.750,53
Juros	73.903,92	**	73.289,76	2.278.750,53
Outros	359.056,26	646.342,15	265.235,92	10.079.755,50
Caixa	27.207,04	76.302,89	87.582,14	1.822.623,70
Total de Despesas	(345.274,37)	(269.033,90)	(394.349,29)	(8.571.803,06)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(282.723,05)	(248.901,65)	(269.176,74)	(4.429.404,0)
Taxa de Performance	-	-	-	(2.512.245,58)
Outras Despesas	(62.551,32)	(20.132,25)	(125.172,55)	(1.630.153,45)
Custo de Emissão	(35.384,60)	-	-	(3.318.840,24)
Resultado	2.593.156,59	2.873.061,91	2.674.166,96	51.573.009,36
Reserva de Lucros	(188.064,11)	(107.204,68)	(225.240,20)	n.A
Distribuição LIFE11	2.792.202,48	2.792.202,48	2.792.202,48	51.592.820,64
Distribuição mensalizada média LIFE11	0,12	0,12	0,12	3,364
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10,127	10,142	10,101	262,844
Patrimônio Líquido	235.639.583,08	235.976.966,05	235.023.888,56	n.a.
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	235.639.583,08	235.976.966,05	235.023.888,56	n.a.

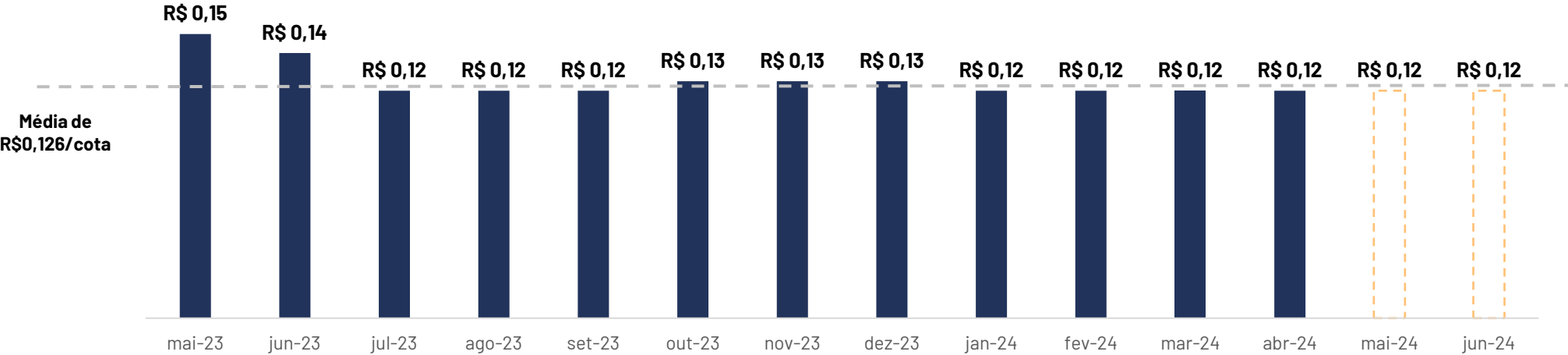
Acesse a [Planilha de Fundamentos](#) do LIFE11

Composição do Resultado



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 2024, a expectativa é mantermos o dividendo em R\$0,12 por cota.**



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.

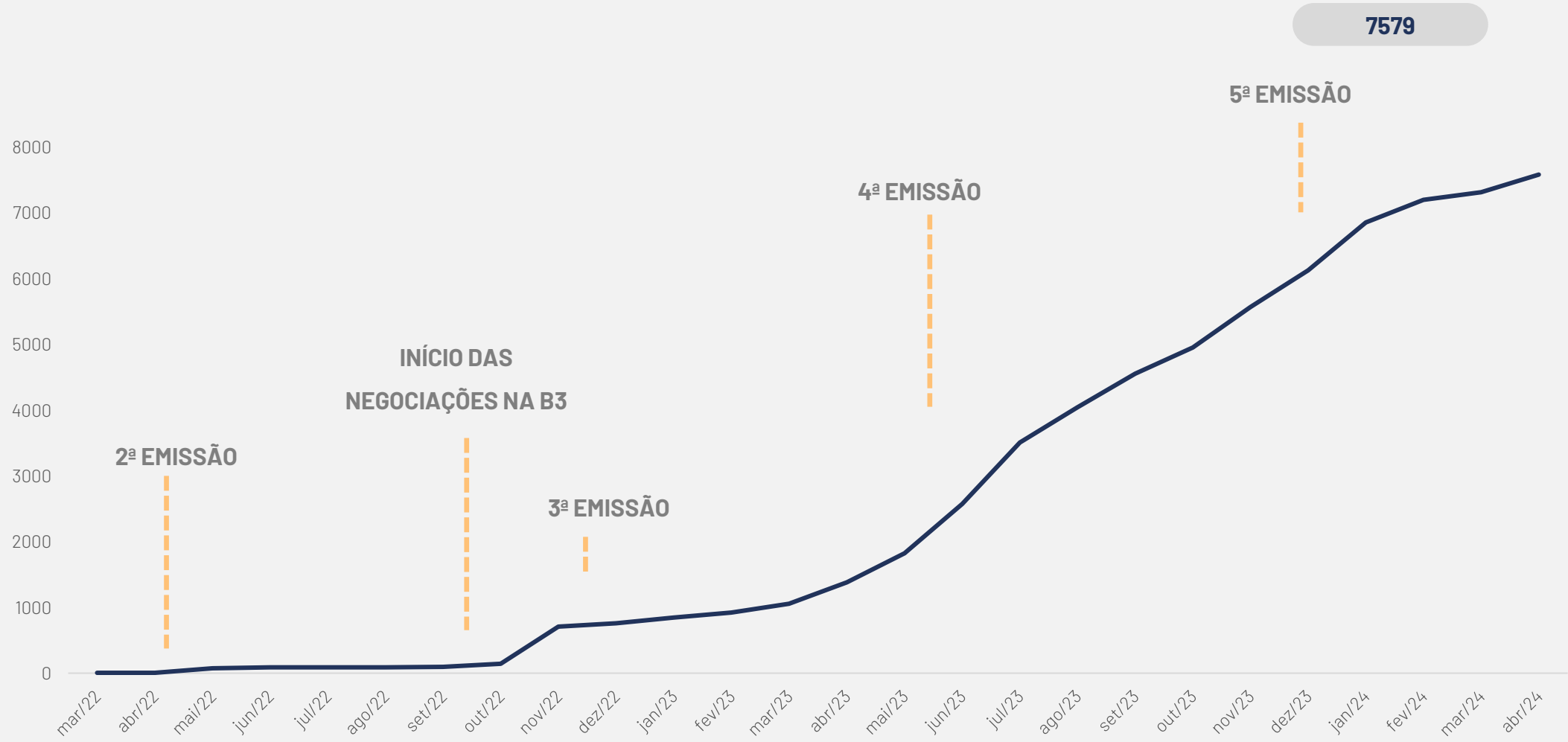
Tabela de Sensibilidade

A tabela abaixo apresenta a sensibilidade da taxa média líquida implícita da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário. 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 i) carteira de CRIs é adquirida com o mesmo ágio/deságio da cota no secundário e ii) o investidor carrega todos os papéis adquiridos até o vencimento de cada um deles. Se o preço de negociação no mercado secundário for igual ao preço da cota patrimonial, então a taxa média líquida é o carregio da carteira descontando a taxa de administração.

*As tabelas apresentadas a seguir consideram apenas a rentabilidade do portfólio de crédito (operações de CRI) e não consideram alocações em caixa, true sale e outras operações. Taxa de Administração considera taxa de administração e de gestão”

Cota Mercado (30/04)	Carteira completa de CRI	
	Taxa equivalente em IPCA+	
Preço de Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
9.94	16.79%	15.41%
9.98	16.63%	15.25%
10.02	16.47%	15.09%
10.06	16.32%	14.94%
10.10	16.17%	14.79%
10.14	16.01%	14,63%
10.18	15.86%	14,48%
10.22	15.71%	14,22%
10.26	15.56%	14,18%

Número de Cotistas



Carteira

A carteira do fundo, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 13,4% a.a. , CDI + 12,2% a.a. ou IGP-M + 14%, dependendo do indicador ao qual o projeto está exposto. Hoje possuímos 13 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

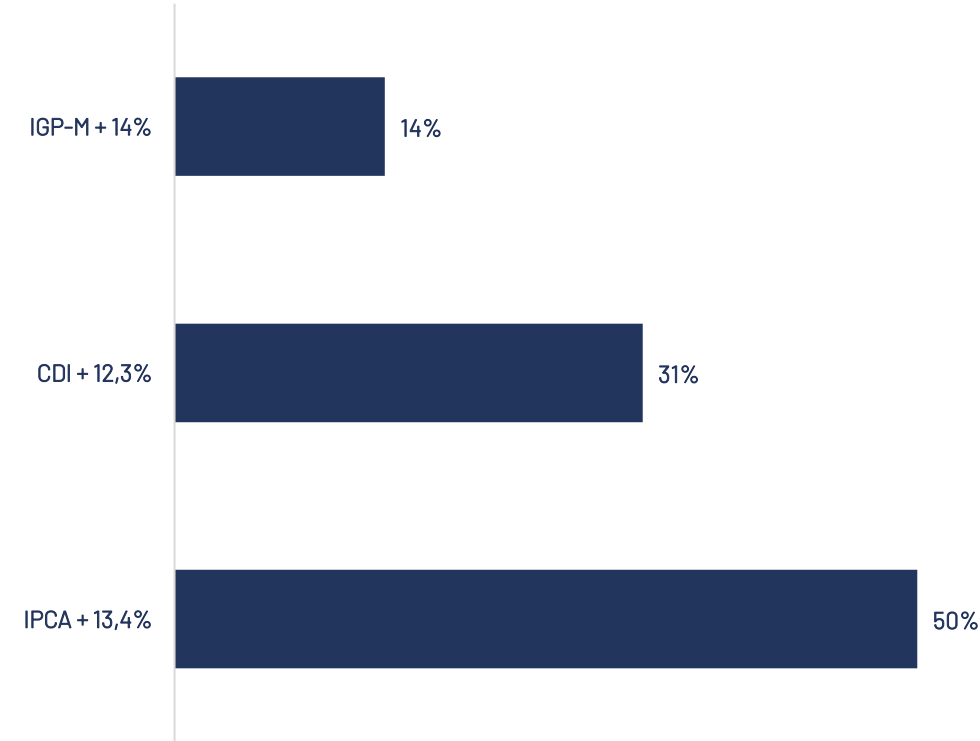
Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (fevereiro)	% Vendas	LTV ¹	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	12,5%	90,3%	86,6%	115,4%	0,56	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	6,6%	43,9%	50,0%	200,0%	0,94	May-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,50%	15,0%	66,1%	33,1%	301,9%	1,52	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20,00%	4,0%	66,0%	42,5%	235,2%	0,95	Sep-32
MIRANTE	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13,00%	4,6%	66,0%	42,5%	235,2%	0,95	Sep-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,15%	7,6%	94,7%	40,6%	246,1%	3,23	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,00%	6,0%	84,6%	33,1%	302,4%	1,50	Oct-29
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,00%	13,7%	-	-	-	-	-
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22,10%	0,9%	n.a.	28,2%	354,1%	1,80	May-30
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,87%	1,6%	n.a.	27,4%	364,9%	1,14	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	2,4%	87,6%	88,1%	n.a	4,85	n.a
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	5,9%	94,3%	79,4%	n.a	4,39	n.a
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,00%	14,0%	90,8%	69,4%	n.a	4,27	n.a
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,00%	2,7%	87,6%	97,1%	n.a	4,70	n.a
CAIXA						2,4%					
CDI						2,4%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	49,5%	202,2%	2,13	

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

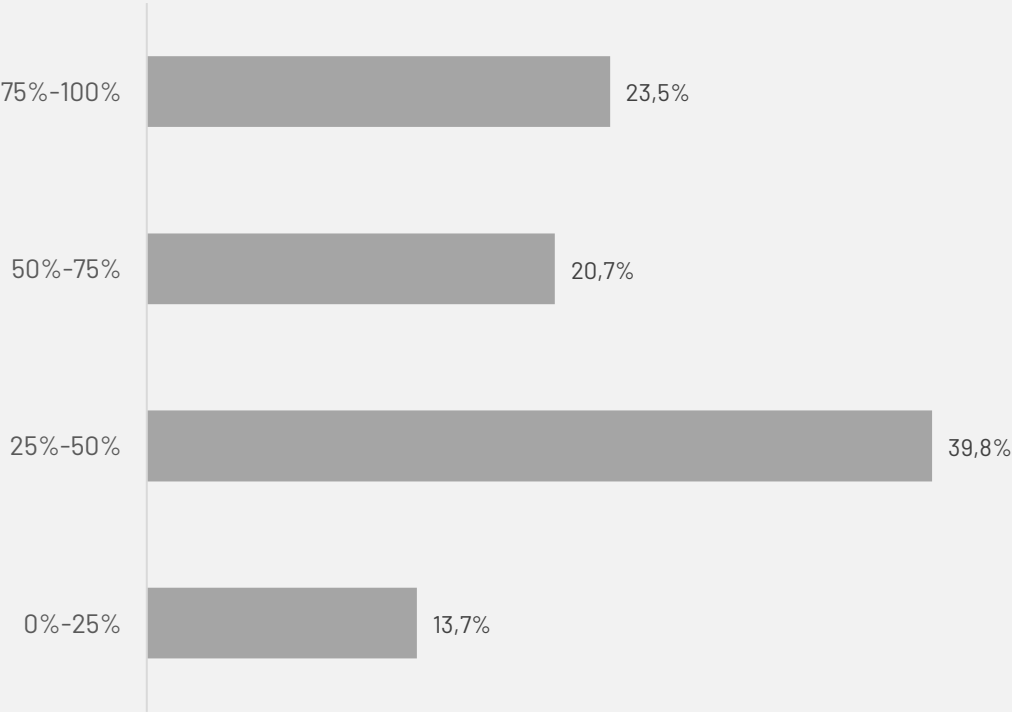
¹ Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: %SD: 87%, LTV: 115%; (ii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: %SD: 103%, LTV: 97%; (iv) MIRANTE: %SD: 112%, LTV: 89%; (v) VANVERA: %SD: 177%, LTV 56%; (vi) POEHMA: %SD: 199%, LTV: 50%.

Carteira

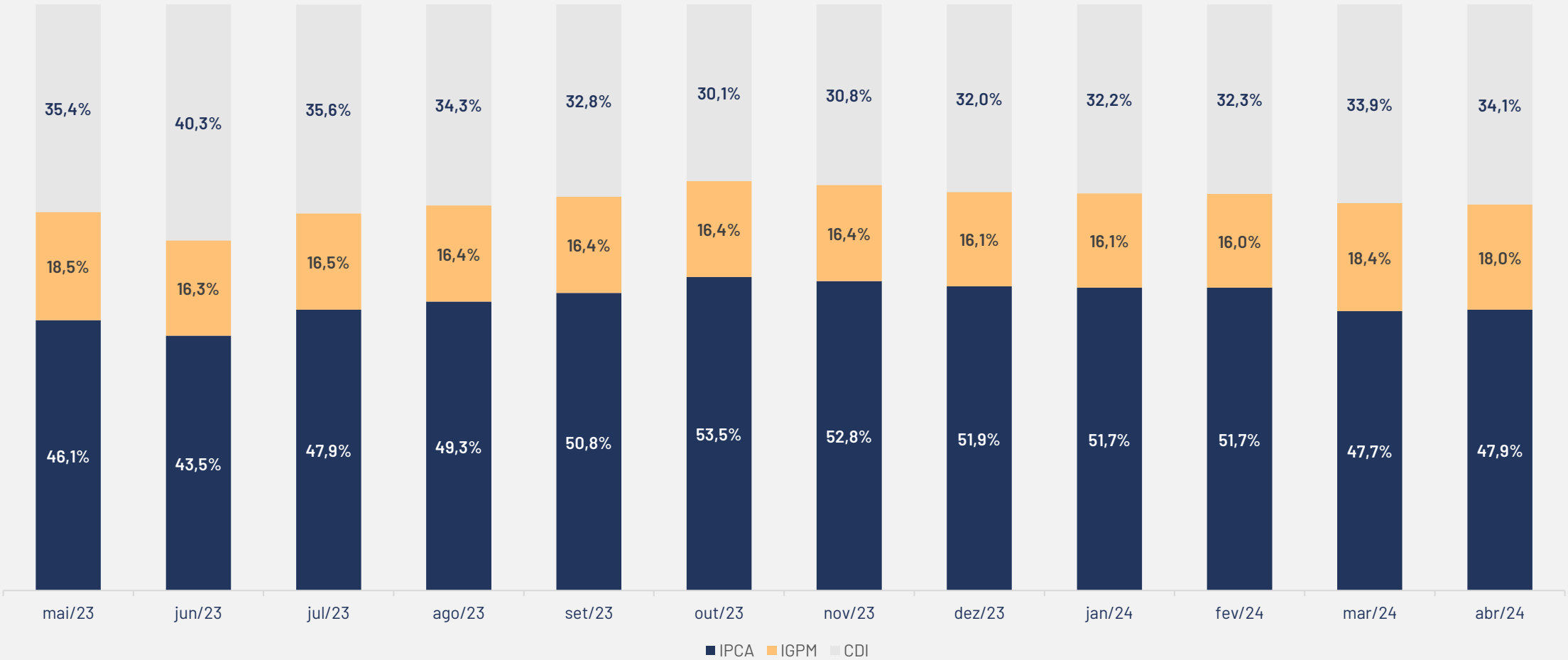
Taxa Média por Indexador – % da Carteira



Alocação por LTV – % da Carteira



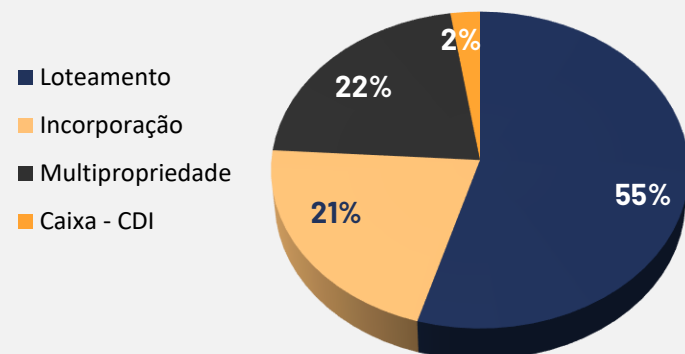
Histórico de exposição por indexador



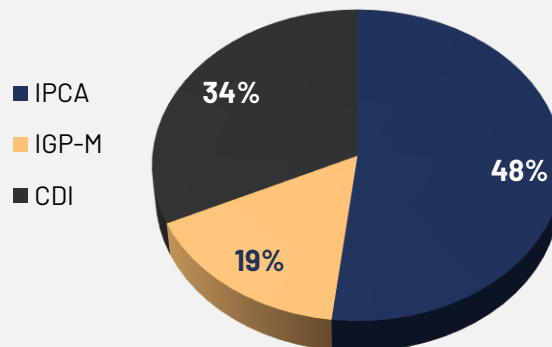
Alocação de carteiras

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.

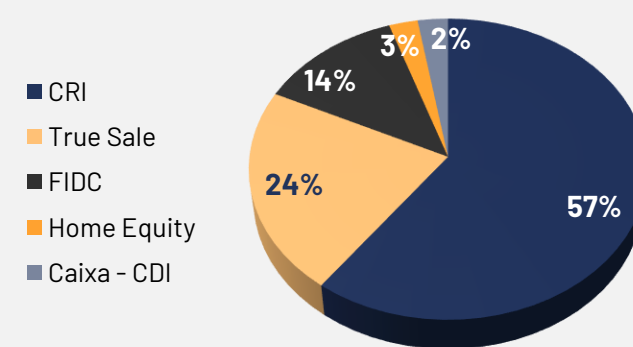
Exposição por tipo de empreendimento



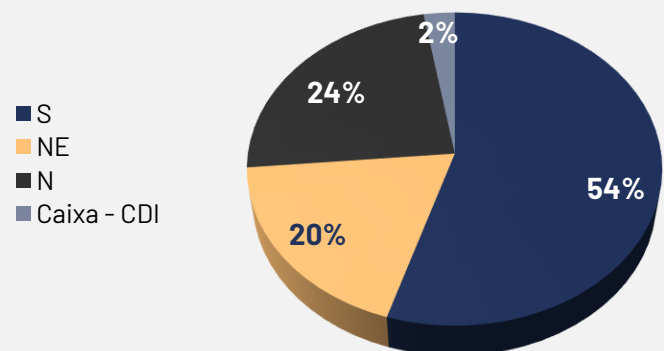
Exposição por indexador



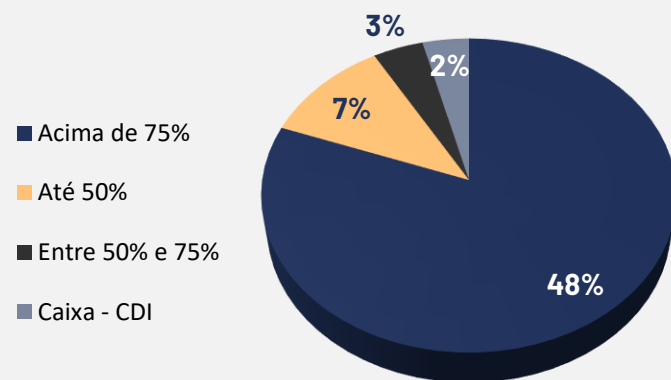
Exposição por tipo de investimento



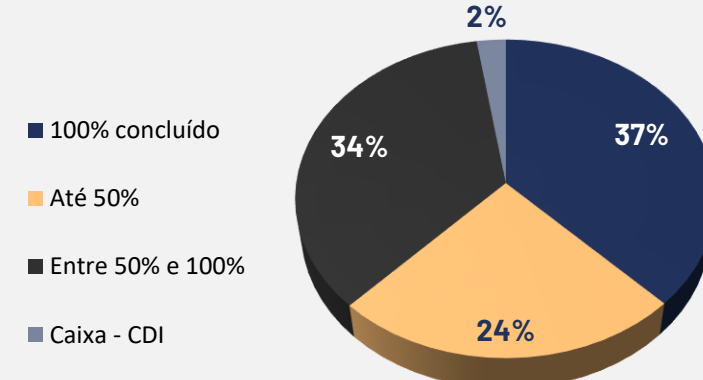
Exposição por região



Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras



Portfólio de Cris

LTV

43,34%

Razão de Saldo Devedor

230,76%

Vendas

74,67%

Obras

74,51%

VGv Total*

R\$ 553.321.209,91

Taxa Média Real

15,14%

VGv Estoque Entregue (% LIFE11)

100% - Loteamento

Hoje o portfólio de crédito possui duas operações finalizadas e entregues.

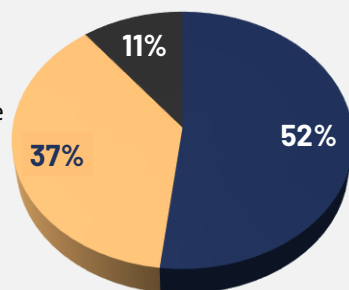
VGv Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)



Distribuição da Carteira de Cris

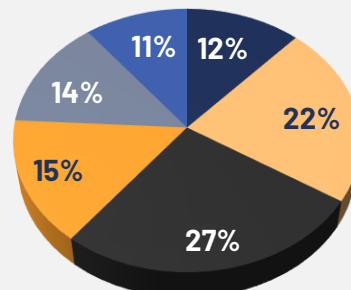
Por tipo de empreendimento

- Loteamento
- Incorporação
- Multipropriedade



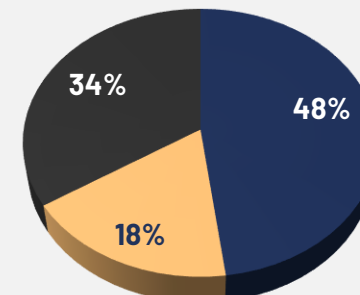
Por localização

- PR
- SE
- AM
- SC
- RO
- RS



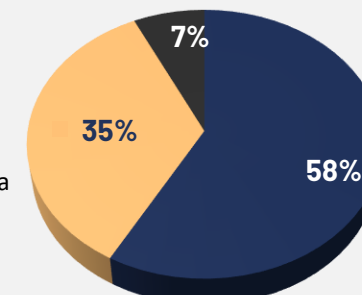
Por indexador

- IPCA
- IGP-M
- CDI



Por classe

- Única
- Sênior
- Subordinada



Operações

CRI Barra Loft, Barra dos Coqueiros – SE



Segmento	Incorporação Horizontal
Taxa	IPCA + 12% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	Até R\$ 29.500.000,00
Valor Investido	R\$ 28.906.128,84
Código ISIN	BRIMWLCRIC65 / BRIMWLCRIC73

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100% do valor integralizado nos CRIs
Hipoteca Cedular	67,75% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	90,25% 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 2024, 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 Reserva do Saltinho, Londrina – PR



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 20.000.000,00
Valor Investido	R\$ 19.243.888,07
Código ISIN	BRIMWLCRICC5 / BRIMWLCRICD3

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100% do valor integralizado nos CRIs
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100,00% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	43,93% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O Projeto de Reserva do Saltinho é um loteamento aberto, localizado na Zona Sul da cidade de Londrina, no norte do estado do Paraná. Dentre as grandes cidades do interior do estado do Paraná, Londrina é a cidade com maior crescimento do PIB (IBGE 2021) e o maior PIB fora da Região Metropolitana de Curitiba. O Projeto, destinado à classe média da cidade, consta com parques arborizados, vias de caminhada e cicloviás, sendo um dos projetos mais atrativos para trabalhadores da região Sul e Oeste da cidade. A linha de financiamento vai subsidiar a obra, e permitir ao desenvolvedor evoluir com a construção, e ganho de preço. 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, este projeto constituiu uma excelente oportunidade para nosso portfólio.

Operações

CRI QSJRN, Manaus – AM



Segmento	Loteamento
Taxa	CDI + 12,5% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 51.580.000,00
Valor Investido	R\$ 36.842.518,36
Código ISIN	BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	75,33% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	74,28% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	66,11% das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

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, um produto diferenciado, e nossa colaboração ao funding do projeto, entendemos que este será uma boa adição ao portfólio, diferenciando nosso produto e oferecendo um retorno atrativo aos nossos investidores.

Operações

CRI Mirante, São José – SC



Segmento	Incorporação Vertical
Taxa	IPCA + 20% a.a e IPCA + 13% a.a.
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 32.100.000,00
Valor Investido	R\$ 21.389.818,39
Código ISIN	Incorporação Vertical

Garantias	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	66,64% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	41,82% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	66,02% das vendas concluídas.
Alienação Fiduciária de Quotas	

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, que deve ser entregue em 2024. 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 Vanvera – R0



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,15% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 80.425.000,00
Valor Investido	R\$ 23.967.937,16
Código ISIN	BRTSSACRI182

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	35,79% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Quotas	100% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	94,71% 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. Com mais de 9 anos de projeto, a carteira encontra-se com 100% das obras concluídas e 94,71% do VGV vendido. 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\$ 25.431.000,00
Valor Investido	R\$ 20.151.348,10
Código ISIN	BRHBSCCRIA01

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	81,59% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	75,45% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	84,61% das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

Sobre o Projeto

O Empreendimento é a 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 trancados, conforme a necessidade de caixa para evolução da construção, sem sobrecarregar a dívida.

Operações

FIDC Residence Club



Segmento	Multipropriedade
Taxa	CDI + 10% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 240.000.000,00
Valor Investido	R\$ 30.806.478,81

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 e uma excelente oportunidade de investimentos para nossos cotistas.

Operações – True Sale

Como parte de nossa estratégia de investimento, nosso fundo possui quase 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, mas continuaremos investindo oportunisticamente em projetos e 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		93,22% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 19.276.000,00		.

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 mais cresceu na região metropolitana de Curitiba segundo o Ipardes (2018). 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. Os projetos têm mostrado ganho de preço constante desde o lançamento, e hoje, o preço do metro quadrado de novos lotes está em torno de R\$ 690,00 para Green Portugal e R\$ 630,00 para Green Maria. 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.

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		90,79% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 32.833.000,00		

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. Com base na recuperação de montante devido e redução de inadimplência, pretendemos aumentar ainda mais a TIR do nosso portfólio. Isso se deve principalmente por uma gestão ativa dos recebíveis.

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		87,62% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 6.358.731,00		

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.

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).

% SD: 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.



ri@lifecapitalpartners.com.br



Rua General Mario Tourinho, 1805,
Sala 1406, Seminário-Curitiba-PR



As informações disponíveis não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. O Fundo teve início em 04/03/22 e não tem prazo definido de duração. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC.