



MARÇO 2024

RELATÓRIO GERENCIAL

**LIFE CAPITAL PARTNERS
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIOS - LIFE11**

HIGHLIGHTS



16,2% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,00% a.a. em março**.



165,9% do CDI (líquido) em março

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 140,9% do CDI bruto, ou equivalente a 165,9% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$236 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de março o patrimônio do fundo totalizou R\$235.976.966,05.



R\$347 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$347,5 mil.



7309 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo têm mostrado crescimento constante e encerrou o mês de março com mais de 7,3 mil cotistas.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

Cota Patrimonial: R\$ 10,14

Cota Mercado: R\$ 10,03

Rendimento : R\$ 0,12/cota

Dividend Yield (mês): 1,17% a.m. (ou 15% a.a.)

Dividend Yield (12M): 16,2% a.a.

Taxa Média da Carteira: IPCA + 13,5% a.a.

Retorno desde o início: 37,57% (173% do CDI Líquido)

Liquidez Diária: R\$ 347 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 a variação de 100% do CDI

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 235.976.966,05

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (últimos 12 meses):
R\$ 219.231.119,14

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 23.268.367

QTDE DE INVESTIDORES: 7309

*CONSIDERANDO OFERTAS

Data Base: 28/03/2024

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em março, o LIFE11 distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,12 por cota, equivalente a um Dividend Yield de 1,17% no mês, e acumulando 16,2% em distribuição nos últimos 12 meses. Para fins de comparação, o IPCA registrou um avanço de 0,16% no mês, acumulando alta de 3,93% nos últimos 12 meses.

Os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) foram beneficiados pelo corte na Taxa Selic, com o índice IFIX subindo 1,43% no mês. Os fundos de papel tiveram alta média de 2,17%, enquanto os fundos de tijolos aumentaram cerca de 0,84%. Por outro lado, o Ibovespa caminhou na direção contrária, com um desempenho negativo de -0,71% no mês.

Os indicadores macroeconômicos do Brasil continuam apontando para um processo desinflacionário mais lento. **A ata da reunião do Comitê de Política Monetária divulgada na última semana de março, foi mais conservadora em relação aos futuros cortes.** A intenção da comunicação foi dar flexibilidade para evitar que uma decisão futura seja vista como uma promessa não cumprida ancorando a expectativa de investidores. Outra razão para uma maior cautela provém da incerteza no teor da nova LDO.

No cenário internacional, vimos **o Federal Reserve optar por manter a taxa de juros estável** devido ao aumento da inflação em fevereiro. O presidente do FED reafirmou a intenção de cortar os juros três vezes até o final do ano, animando os investidores. **A taxa de desemprego caiu para 3,8% em março, refletindo 6,4 milhões de pessoas desempregadas.**

O mercado de FIIs começou 2024 aquecido, com um volume captado de R\$7 bilhões nos primeiros dois meses, representando um aumento de 114% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os investidores seguem confiantes com a queda da taxa de juros e uma maior visibilidade acerca da desinflação mundial para surfar um período de otimismo.

ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

CRI QSJRN: No mês de março, o empreendimento realizou várias campanhas comerciais em diferentes canais de mídia. Alguns comerciais foram transmitidos em horários nobres da emissora Globo local de Manaus - AM. Devido a esse esforço, foram realizadas mais duas vendas no mês de março, com um aumento de quase 20% sobre o valor do m² das últimas 3 vendas.

O empreendimento aproveitou essas campanhas e alguns eventos com os clientes para reforçar a entrega da 1ª fase ainda em 2024. Nesse mês foram realizadas principalmente as etapas de pavimentação, rede de esgoto e rede elétrica subterrânea. Também foram realizadas as construções de muros, cercas e do clube esportivo do empreendimento.

CRI Vectra: A operação continua nos surpreendendo positivamente. No mês de março ocorreu o lançamento oficial do condomínio fechado (dentro do projeto original do loteamento aberto), o que resultou em 35 vendas totais. Com esse número, o mês fica atrás apenas do lançamento do loteamento em si no início de 2020, resultando em vendas totais de R\$ 6,4MM. O novo condomínio foi responsável por fazer o m² médio das vendas saltar de R\$ 488 (fevereiro) para R\$ 855 (março). Por conta das novas unidades na operação, saímos de um total de R\$ 135MM de VGV para R\$ 149MM. Ou seja, tivemos um ótimo número de vendas, mas a % de VGV vendido diminuiu por conta da reprecificação do estoque. Além disso, a quantidade de contratos inelegíveis (+90 dias de atraso) diminuiu mais uma vez com apenas 8 contratos inelegíveis.

CRI Vanvera: Durante março de 2024, a operação de Vanvera registrou 5 vendas líquidas negativas, resultado de 8 vendas e 13 distratos. É comum em operações maduras, como é o caso de Vanvera, que um giro da carteira ocorra, com meses com venda marginalmente positiva ou negativa. Vale lembrar que a operação possui 2801 lotes vendidos e continua saudável, com a RGSD (Razão de Garantia Saldo Devedor) acima de 170%.

ATUALIZAÇÃO DA CARTEIRA

CRI Mirante: No mês de março, continuamos vendo um nível de vendas aquém da média histórica neste empreendimento. Isso se dá em parte pela sazonalidade da região e em parte por conta do atraso de obras que tivemos no início do ano. Vale lembrar que os desafios de janeiro e dezembro foram resolvidos em meados de fevereiro e a obra já voltou a normalidade em março.

A obra teve avanços na execução das instalações elétricas e na execução da alvenaria. Foram realizadas as formas da Laje Térreo (Lado A), as alvenarias de vedação no 6º andar e as instalações elétricas embutidas na alvenaria

CRI Poehma: A sala de vendas voltou a operar e conseguiu realizar 18 vendas no mês. O feriado da Páscoa ajudou bastante nas vendas do mês. Depois de alguns meses de vendas líquidas negativas, tivemos um mês positivo, com um total de 4 contratos ativos a mais. Vale lembrar que o projeto encontra-se praticamente vendido com um percentual de vendas de 85,71%.

Os revestimentos e pisos estão sendo colocados no empreendimento. Fizemos o aporte integral da segunda tranche já prevendo o grande desembolso que o projeto enfrentará nos próximos meses. Isso explica o aumento no saldo devedor e conseqüentemente a redução da Razão de Garantia. Ainda estamos bem confortáveis com o colateral que a operação apresenta.

CRI Basesul: Durante o mês de março foi realizado uma liquidação antecipada do CRI Basesul dada a conclusão do primeiro empreendimento do CRI e sucesso de vendas em outros projetos do incorporador. Portanto, o CRI Basesul foi o nosso primeiro Investimento a ser quitado que passou pelo ciclo de vida do financiamento. Já estamos trabalhando para a realocação destes recursos na carteira.

CRI EMA: No mês de março a incorporadora realizou as vistorias do corpo de bombeiros, água e saneamento para emissão do habite-se. Em uma vistoria prévia da prefeitura realizada no dia 22/03, foi indicado que para entrega da Fase 1, resta finalizar apenas as calçadas e o paisagismo da última quadra.

ATUALIZAÇÃO DA CARTEIRA

Foram realizados 5 distratos na operação, notícia positiva visto que esse giro de carteira tem um grande potencial de ganho de preço das unidades devido à valorização de preço do m² observada desde o lançamento do projeto.

FIDC Residence Club: Em março, o empreendimento contou com 2605 visitas e 323 vendas, em linha com o mês anterior. O avanço comercial reforça a confiança do público nos empreendimentos que têm previsão de conclusão das obras em janeiro de 2025 e 2026.

Operações de True Sale e outras operações: SPE Maragogi: A SPE não sofreu grandes alterações em sua carteira de clientes, foram realizadas 4 vendas e 4 distratos no mês de março.

SPE Green Portugal: Em março tivemos 11 vendas e 8 distratos, seguimos progredindo na gestão ativa da carteira e aumento no número de contratos elegíveis.

SPE One II: Na última oferta do fundo fizemos a integralização da SPE One II, proprietária de lotes pertencentes ao projeto Green Maria e Green Portugal, localizados em Fazenda Rio Grande. Com base em nossa experiência da gestão dos recebíveis na região, acreditamos que podemos agregar valor com a cobrança ativa dessa carteira, trazendo um ótimo retorno aos nossos cotistas. O empreendimento conta com 97 lotes sendo 84 já vendidos e 13 em estoque.

Quanto as 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 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, temos acesso à oportunidades em projetos com atraentes relações de risco-retorno. Por último, **LCP tem sua sede em Curitiba e seus sócios possuem 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**. O LIFE11 desempenha um papel fundamental em apoiar empreendedores regionais de várias maneiras. Atua como financiador, oferecendo uma **solução 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, minuciosa análise jurídica, societária, tributária e ambiental dos projetos e sócios. A maior parte das operações do fundo são 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.

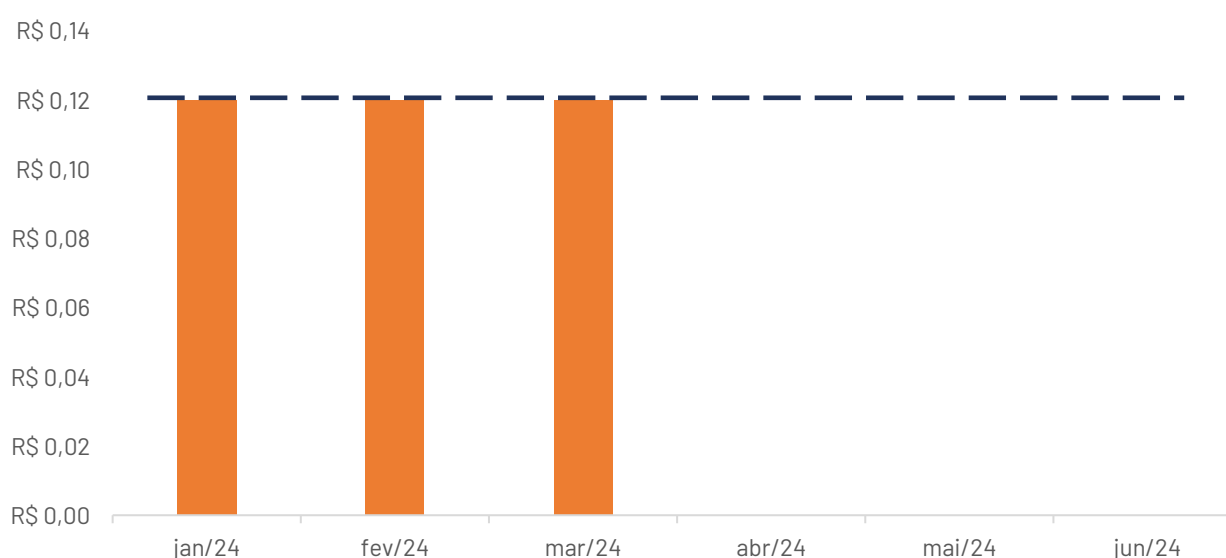
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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.

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

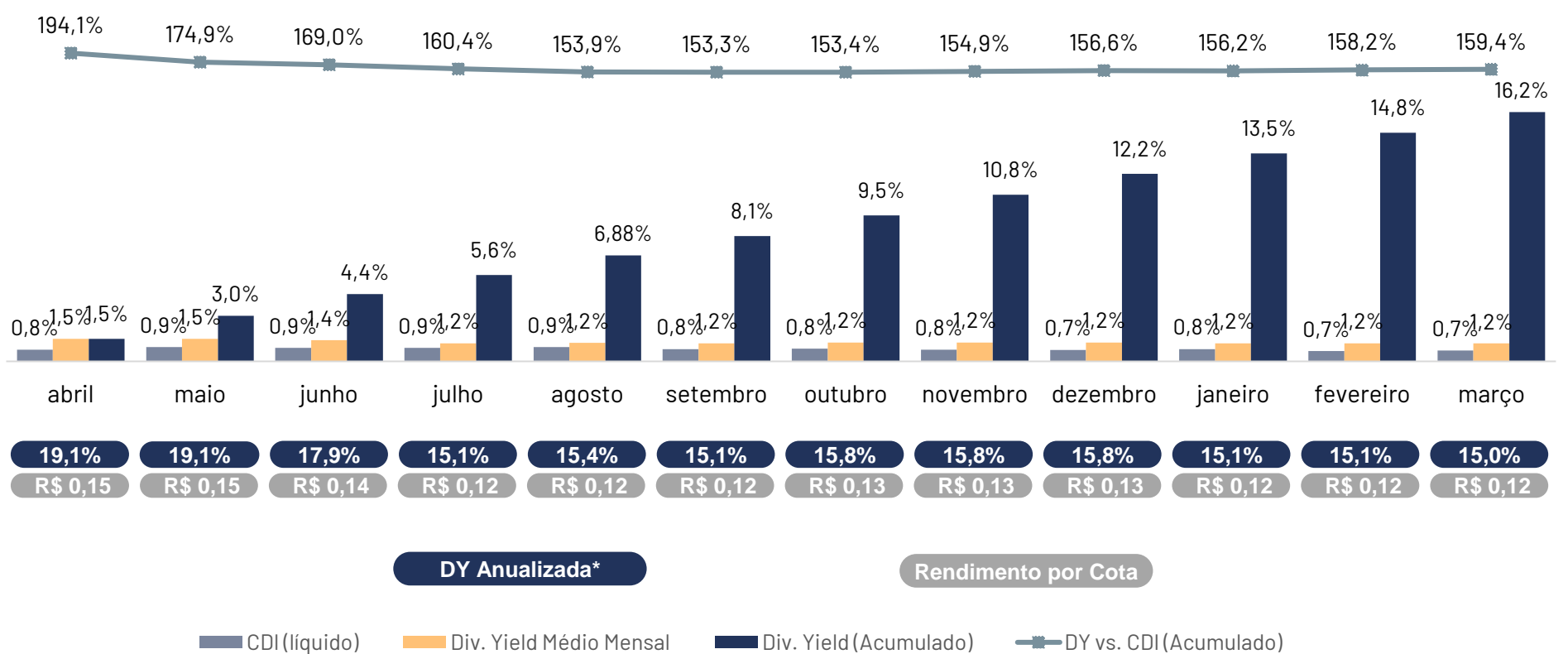
No início de cada semestre analisamos as expectativas macroeconômicas e individuais das nossas operações para projetar os rendimentos médios e normalizar a distribuição, trazendo uma maior estabilidade aos cotistas. **Para o primeiro semestre de 2024, a expectativa é mantermos o dividendo em R\$0,12 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.

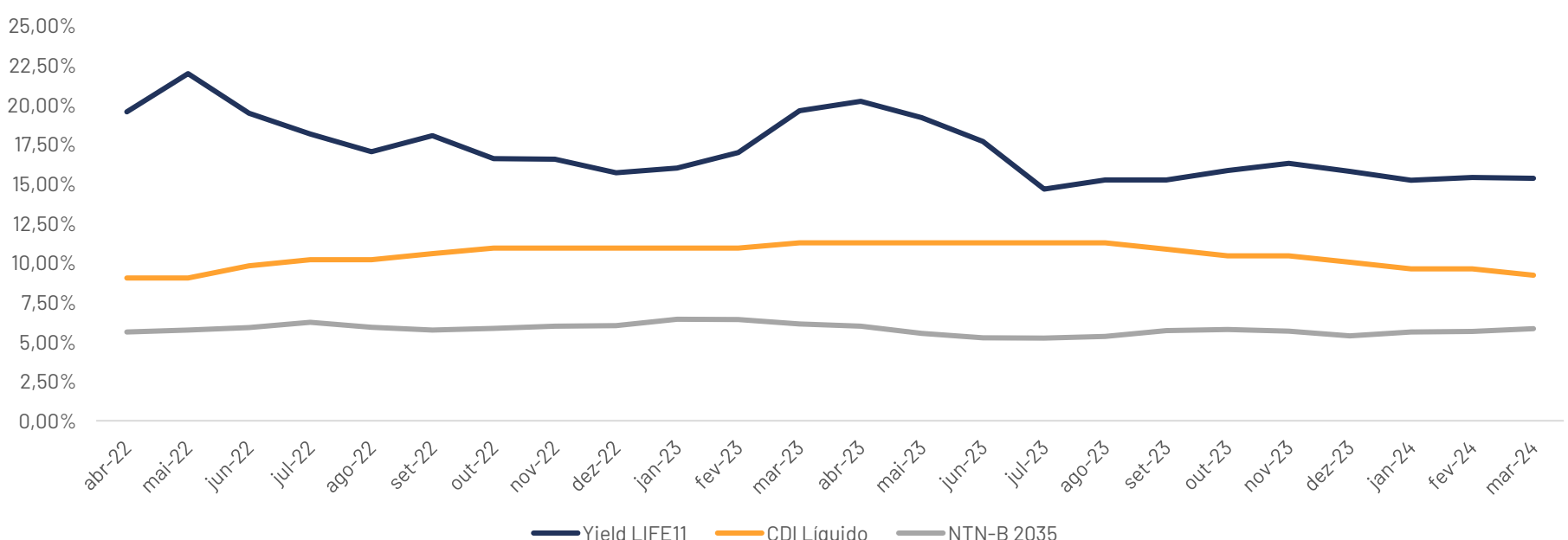
RETORNO E RENDIMENTOS

O fundo distribuiu no mês de **março** rendimentos no total de **1,17%** a seus cotistas. O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **37,57%**. 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.

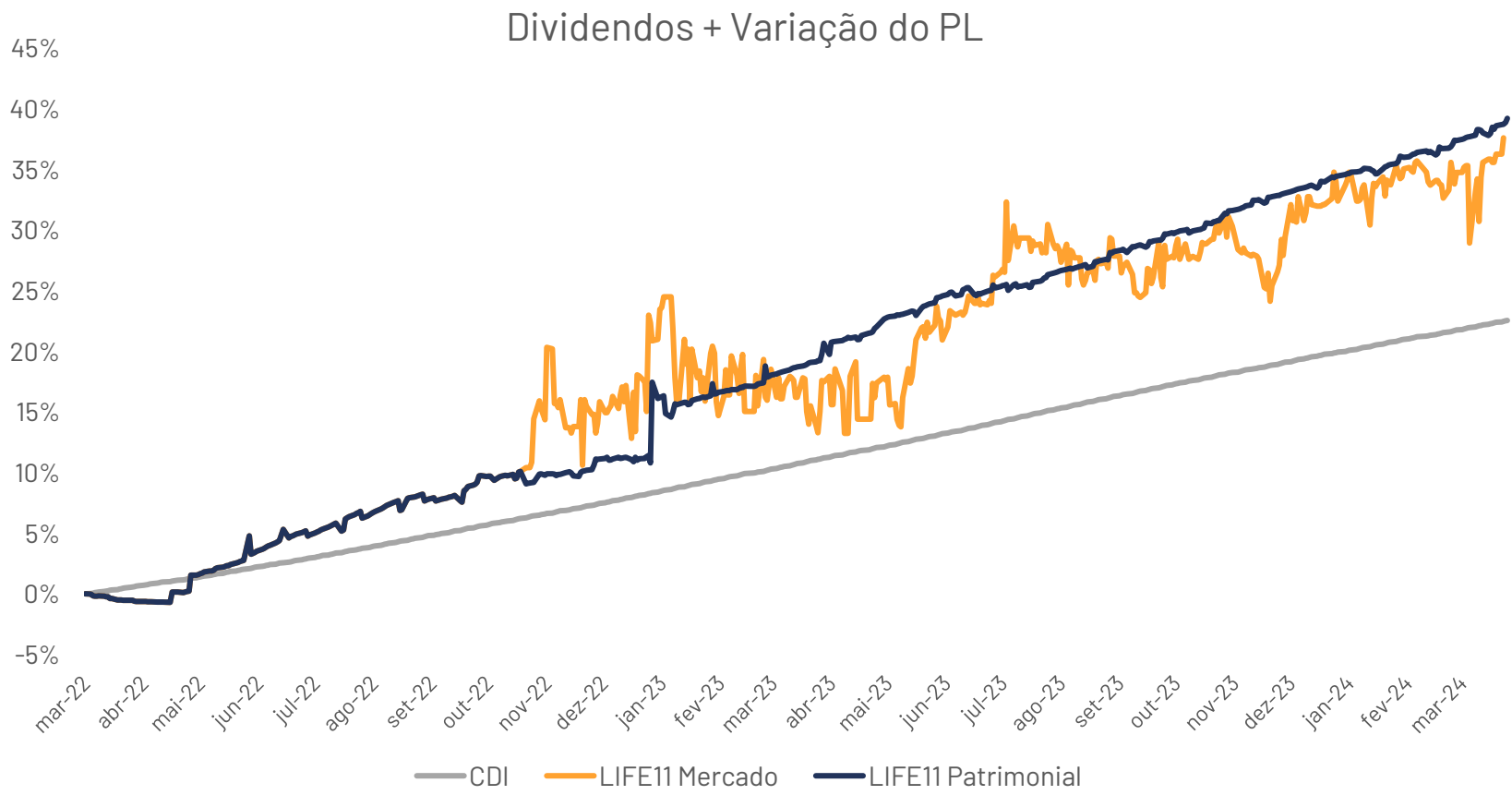


* Valores para Dividend Yield Acumulado

Desempenho Yield x NTN-B 2035



RETORNO TOTAL AJUSTADO

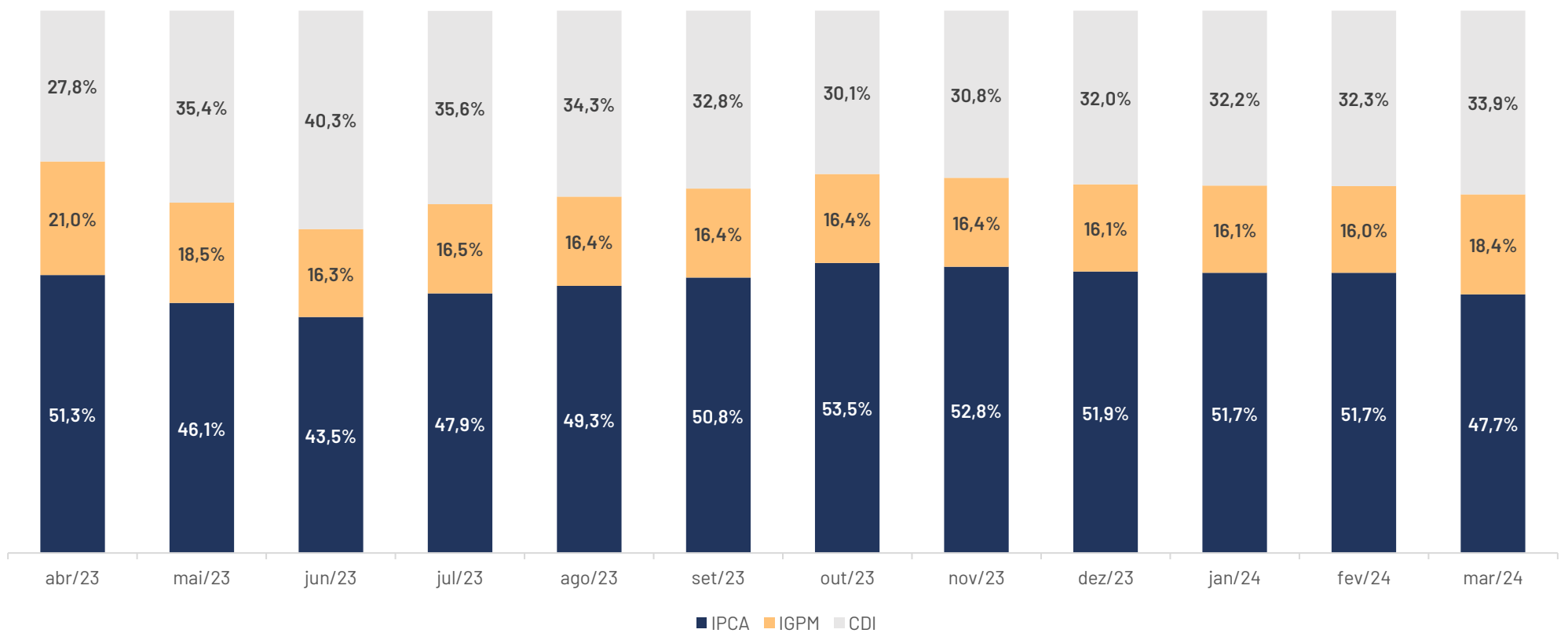


Cota Patrimonial - 174% CDI* **Cota Mercado - 167% CDI***

*Desde o início

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

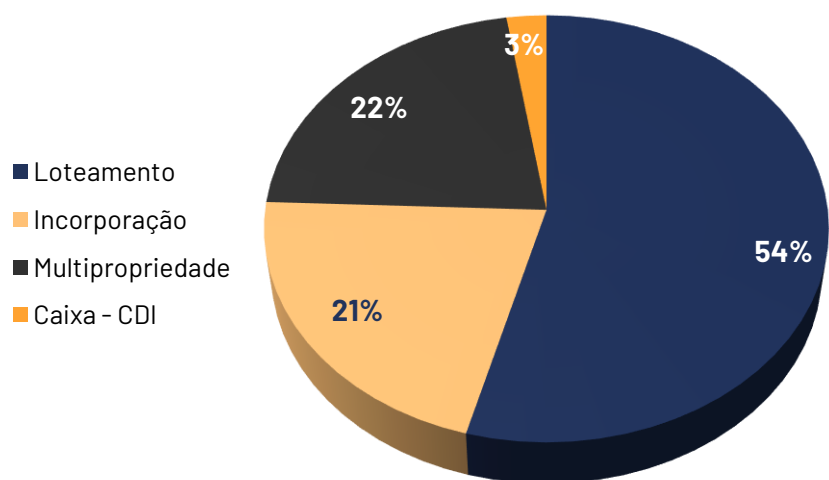
HISTÓRICO DE EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



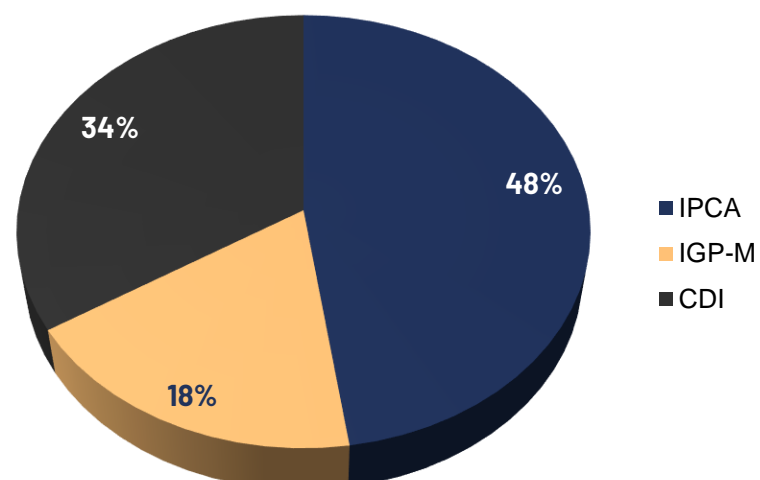
ALOCAÇÃO DE CARTEIRAS

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.

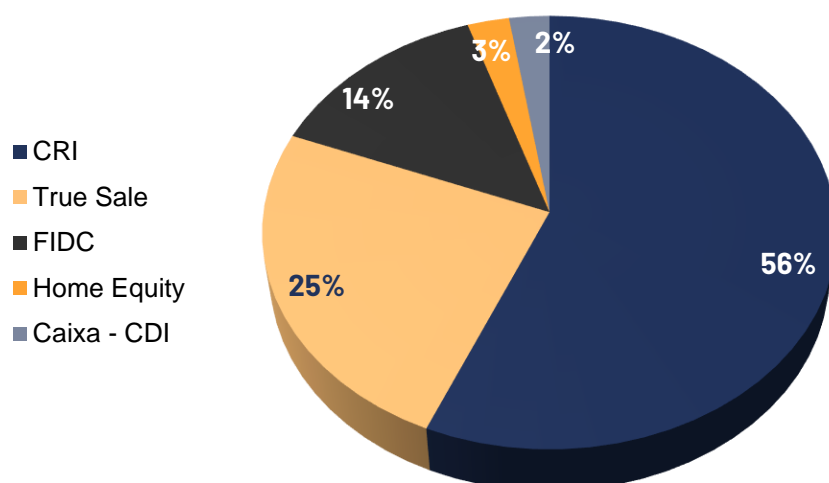
Exposição por tipo de empreendimento



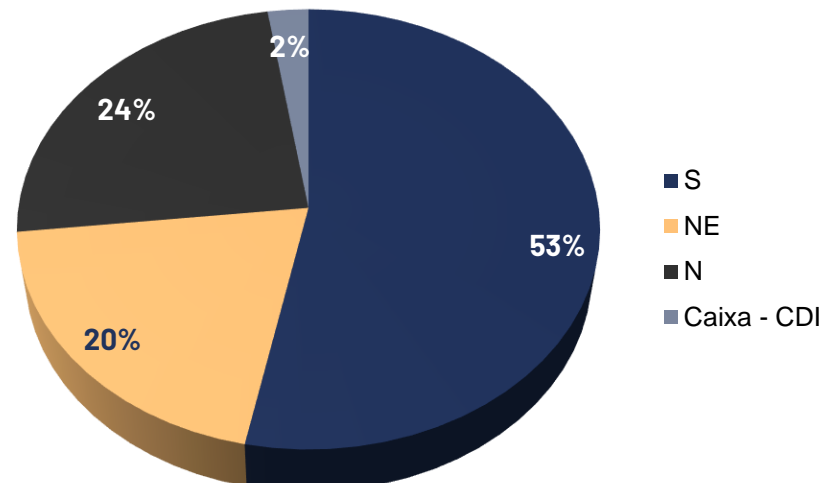
Exposição por indexador



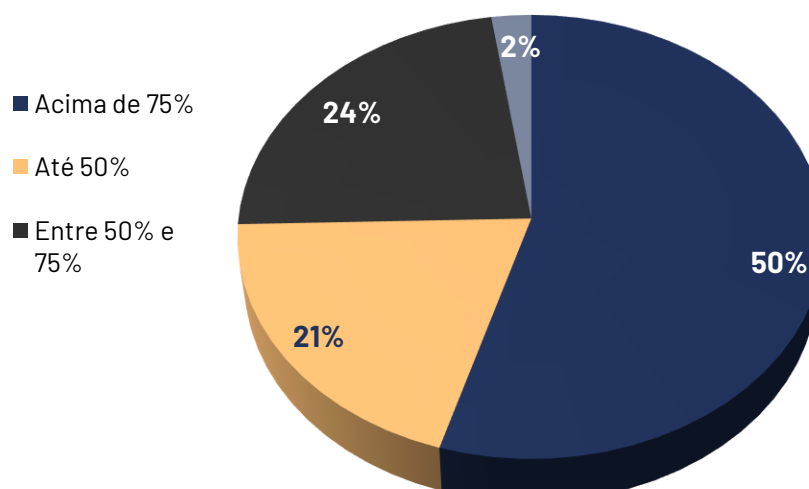
Exposição por tipo de investimento



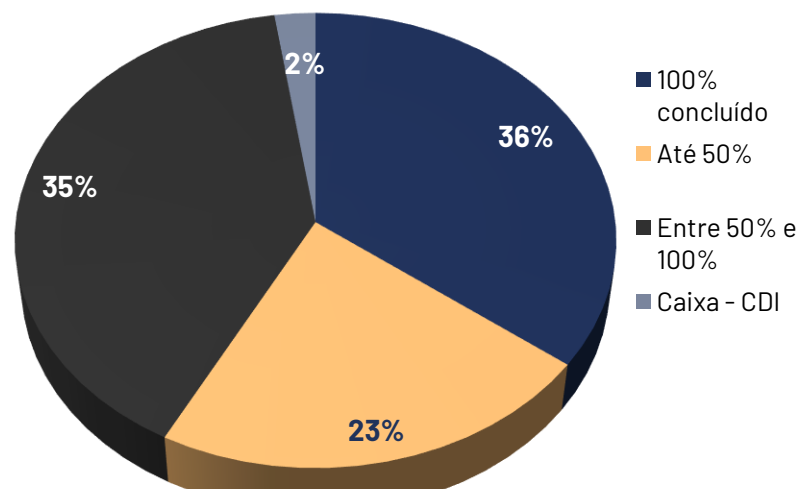
Exposição por região



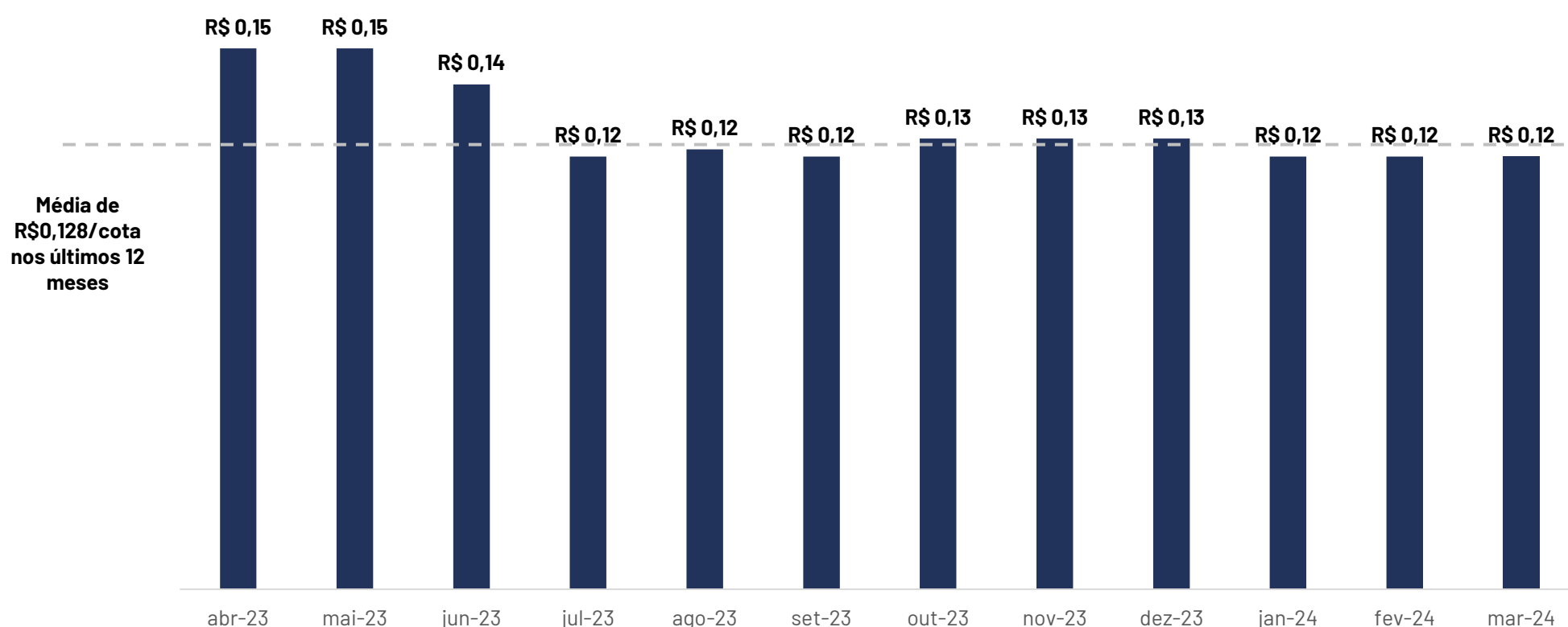
Exposição por evolução de vendas



Exposição por estágio de obras



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO



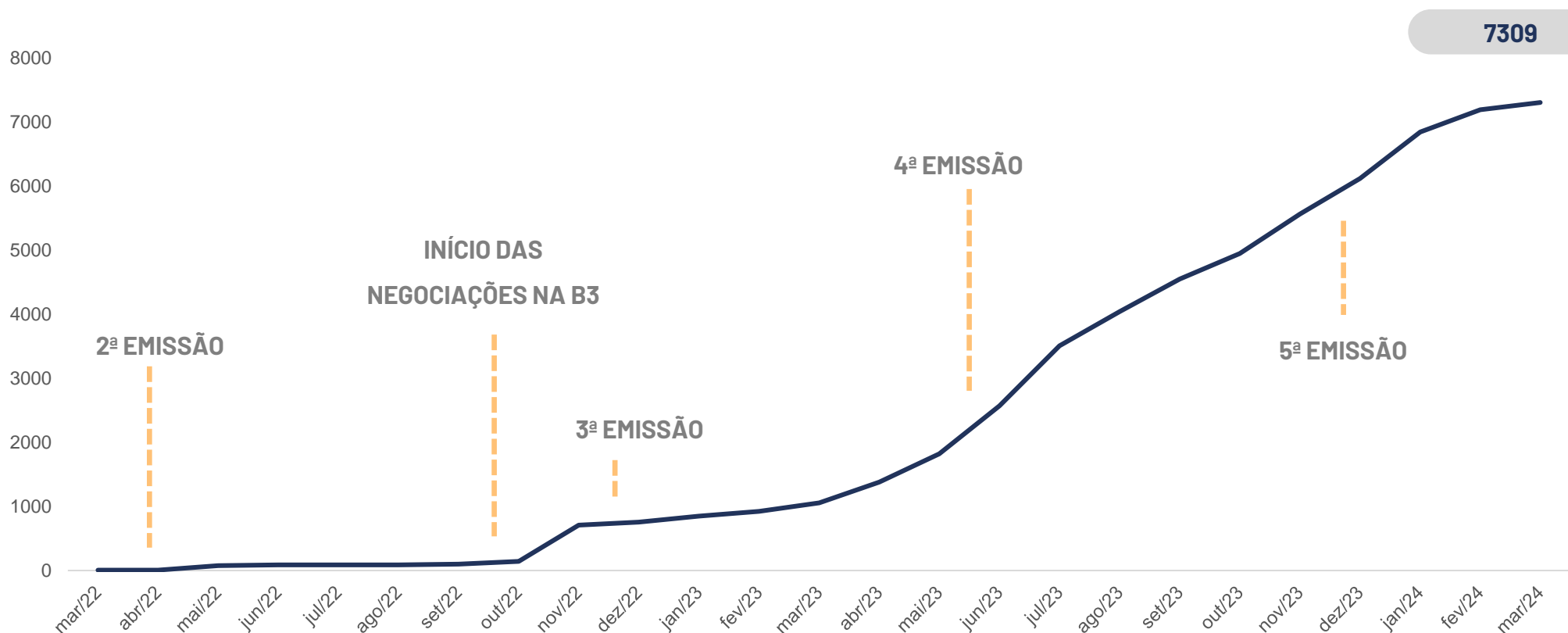
DRE GERENCIAL

DRE Gerencial	Jan-24	Fev-24	Mar24	Desde o Início
Total de Receitas	3.035.390,61	2.938.430,96	3.142.095,81	57.076.296,17
Operações de True Sales	620.000,00	550.000,00	610.000,00	13.254.133,78
Dividendos	620.000,00	550.000,00	610.000,00	13.254.133,78
CRI	1.669.282,49	1.928.263,74	1.809.450,77	30.067.140,48
Juros Pagos	1.462.758,21	1.440.022,97	1.485.753,96	24.261.450,72
Correção Monetária*	206.524,29	488.240,77	323.696,81	5.805.689,76
Home Equity	67.198,00	73.903,92	-	2.205.460,77
Juros	67.198,00	73.903,92	**	2.205.460,77
Outros	624.409,78	359.056,26	646.342,15	9.814.519,58
Caixa	54.500,34	27.207,04	76.302,89	1.735.041,56
Total de Despesas	(293.886,64)	(345.274,37)	(269.033,90)	(8.177.453,77)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(257.749,44)	(282.723,05)	(248.901,65)	(4.160.227,29)
Taxa de Performance	-	-	-	(2.512.245,58)
Outras Despesas	(36.137,20)	(62.551,32)	(20.132,25)	(1.504.980,90)
Custo de Emissão	(60.000,00)	(35.384,60)	-	(3.318.840,24)
Resultado	2.741.503,97	2.593.156,59	2.873.061,91	48.898.842,40
Reserva de Lucros	10.981,79	(188.064,11)	(107.204,68)	n/a
Distribuição LIFE11	2.673.209,28	2.792.202,48	2.792.202,48	48.800.618,16
Distribuição mensalizada média LIFE11	0,12	0,12	0,12	3,244
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10,150	10,127	10,142	252,744
Patrimônio Líquido	226.101.083,29	235.639.583,08	235.976.966,05	n.a.
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	232.514.035,51	235.639.583,08	235.976.966,05	n.a.

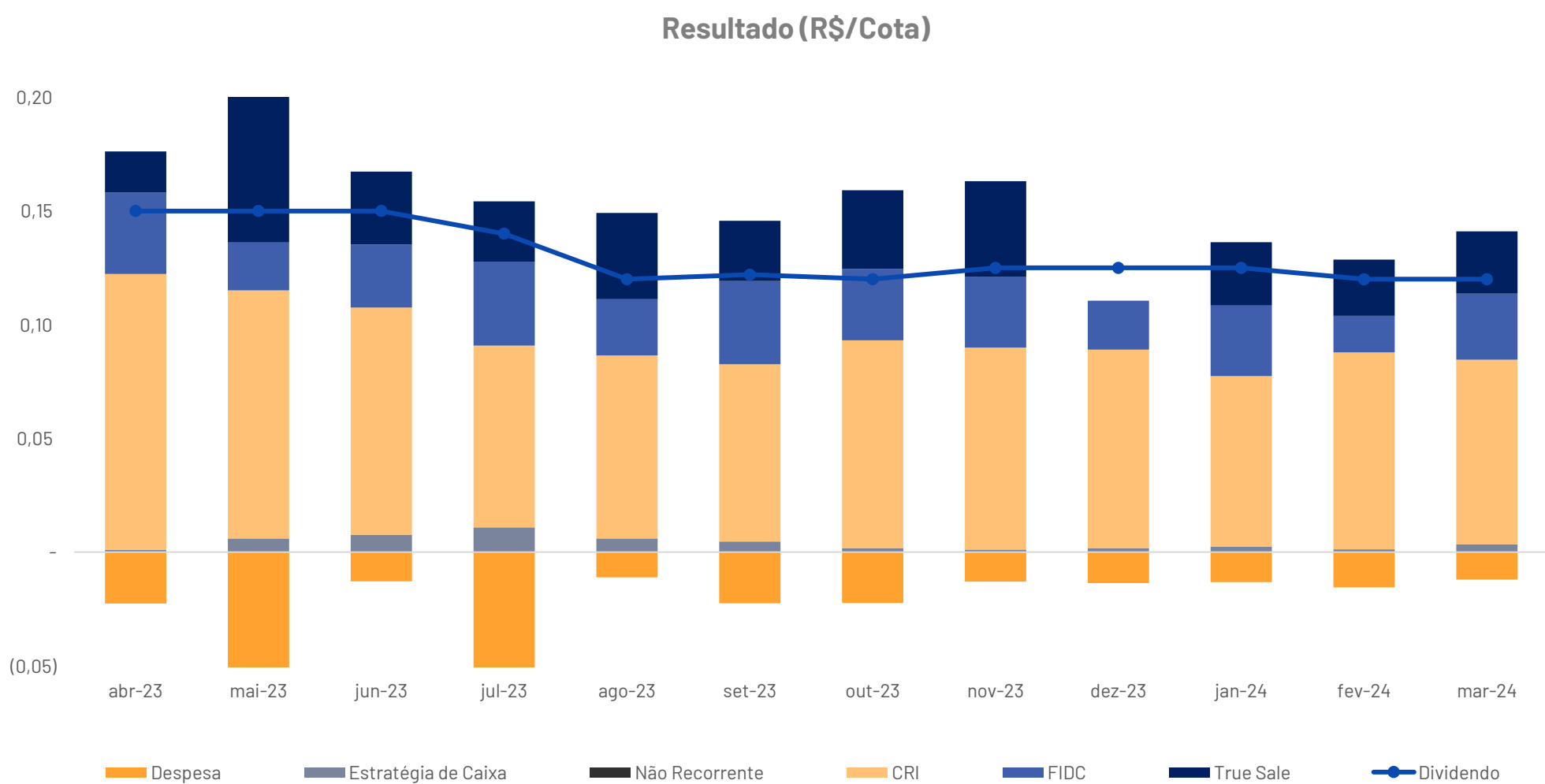
**Devido ao feriado nacional do dia 29/03 os juros foram recebidos somente no primeiro dia útil seguinte, 01/04/2024.

*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

NÚMERO DE COTISTAS



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO



	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24
Dividendo	0,15	0,15	0,14	0,12	0,122	0,12	0,125	0,125	0,125	0,12	0,12	0,12
Resultado	0,15	0,14	0,15	0,10	0,14	0,12	0,14	0,15	0,10	0,12	0,11	0,13



CARTEIRA

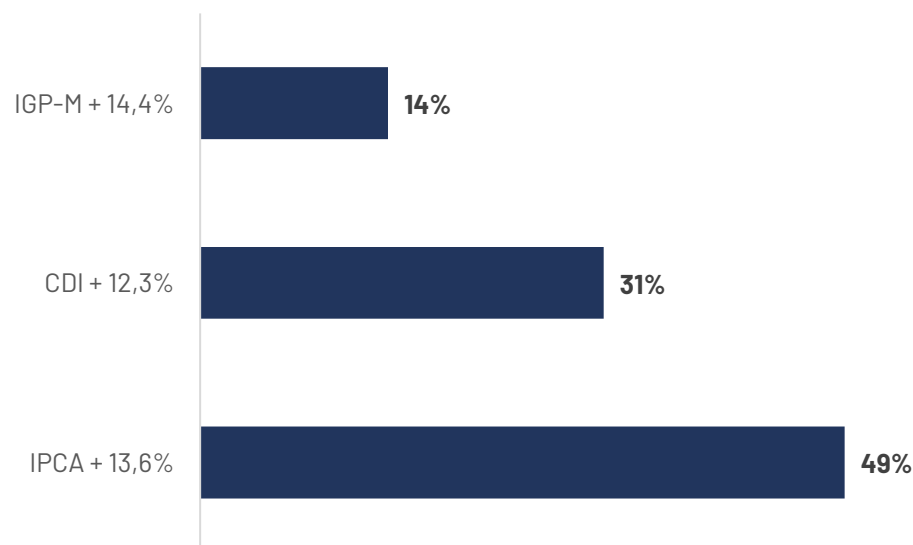
A carteira do fundo, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 13,6% a.a. , CDI + 12,3% a.a. ou IGP-M + 14,4%, dependendo do indicador ao qual o projeto está exposto. Hoje possuímos 13 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

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%	12,9%	90,3%	82,4%	121,4%	0,56	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	5,3%	41,5%	50,0%	200,0%	0,72	May-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,50%	14,6%	66,1%	31,3%	319,9%	1,18	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20,00%	4,2%	67,0%	37,3%	268,1%	1,01	Sep-32
MIRANTE	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13,00%	4,0%	67,0%	37,3%	268,1%	1,01	Sep-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,15%	8,3%	96,2%	45,7%	218,8%	3,16	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,00%	6,3%	85,7%	34,3%	291,7%	1,44	Oct-29
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,00%	13,8%	-	-	-	-	-
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22,10%	1,0%	n.a.	28,2%	354,1%	1,85	May-30
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,87%	1,6%	n.a.	27,4%	364,8%	1,19	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	2,4%	89,7%	84,7%	n.a	4,88	n.a
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	6,0%	96,2%	78,2%	n.a	4,42	n.a
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,00%	14,4%	89,8%	69,5%	n.a	4,22	n.a
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,00%	2,8%	87,6%	97,4%	n.a	4,71%	n.a
CAIXA						2,4%					
CDI						2,4%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	48,7%	205,2%	2,09	

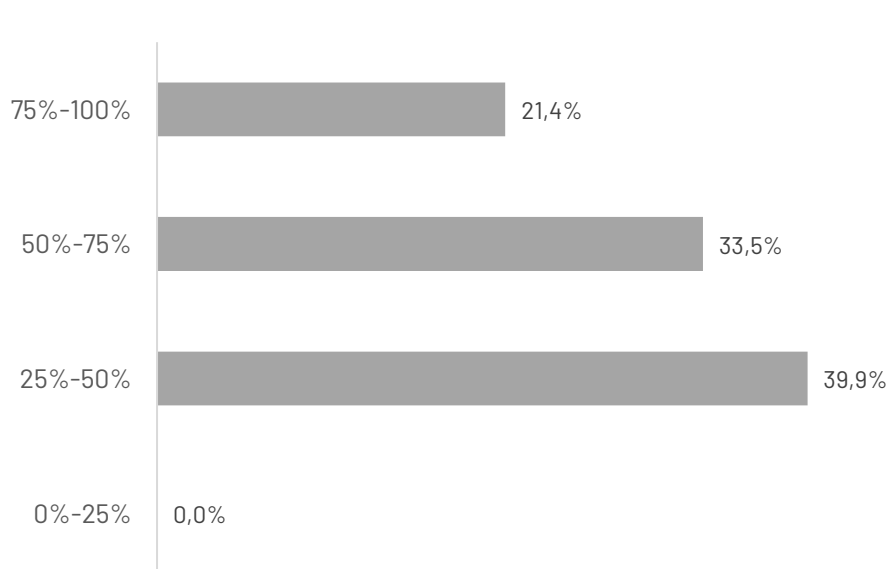
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo à esses projetos encontrarem-se em estruturação.

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: 92%, LTV: 109%; (ii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: %SD: 136%, LTV: 74%; (iv) MIRANTE: %SD: 124%, LTV 81%; (v) VANVERA: %SD: 172%, LTV: 58%; (vi) POEHMA: %SD: 198%, LTV: 50%.

Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



PORTFÓLIO DE CRIs

LTV

42,29%

Razão de Saldo Devedor

236,48%

Vendas

76,18%

Obras

73,13%

VGV Total*

R\$548.872.342,93

Taxa Média Real

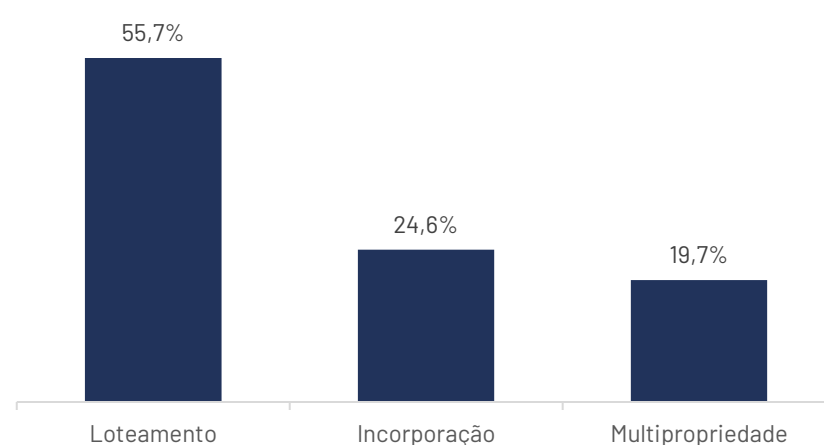
15,25%

VGV Estoque Entregue (% LIFE11)

VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)

100% - Loteamento

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

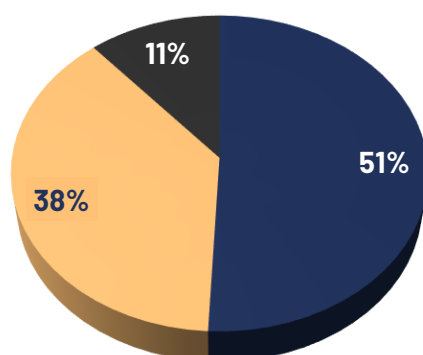


* Referente ao percentual de obras já realizado de cada projeto

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA DE CRIs

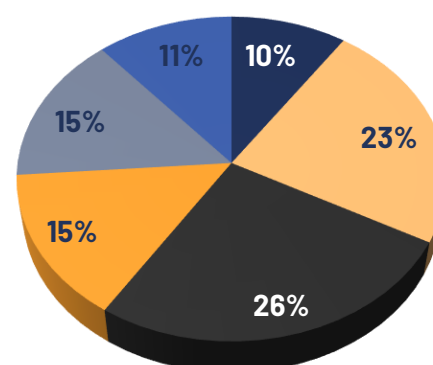
Por Tipologia

■ Loteamento
■ Incorporação
■ Multipropriedade



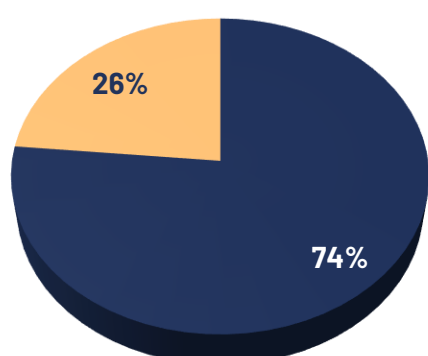
Por Localização

■ PR
■ SE
■ AM
■ SC
■ RO
■ RS



Por Indexador

■ IPCA
■ CDI



Por Classe

■ Única
■ Sênior
■ Subordinada

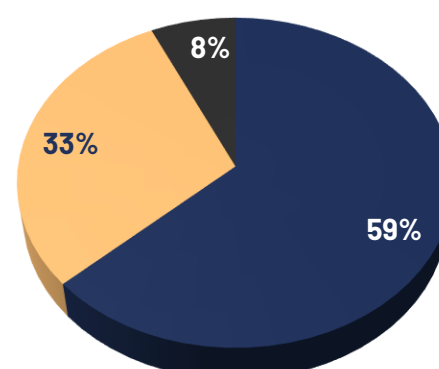


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 carregamento 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

		Carteira completa de CRI	
		Taxa equivalente em IPCA+	
	Preço de Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
	9,87	14,92%	13,54%
	9,91	14,79%	13,41%
	9,95	14,65%	13,27%
	9,99	14,52%	13,14%
Cota Mercado (28/03)	10,03	14,39%	13,01%
	10,07	14,25%	12,87%
	10,11	14,12%	12,74%
	10,15	13,99%	12,61%
	10,19	13,87%	12,49%

CARTEIRA

CRI

Barra Loft (Ema)

Incorporação horizontal
Barra dos Coqueiros - SE
Montante: Até R\$29,5 M (Share LCP)
Taxa: IPCA + 12% a.a.
Código ISIN: BRIMWLCRIA00



CRI

Vanvera

Loteamento
Ariquemes - RO
Montante: Até R\$80,4 M
Taxa: IPCA + 12,15% a.a.
Código ISIN: BRTSSACRI182

VANVERA

CRI

Reserva Saltinho (Vectra)

Loteamento
Londrina - PR
Montante: Até R\$20 M
Taxa: IPCA + 12% a.a.
Código ISIN: BRIMWLCRICC5 / BRIMWLCRICD3



CRI

Quintas São José do Rio Negro

Loteamento
Manaus - AM
Montante: Até R\$51,6 M
Taxa: CDI + 12,5% a.a.
Código ISIN: BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940



CRI

Mirante Residence

Incorporação Vertical
São José - SC
Montante: Até R\$32,1 M
Taxa: IPCA + 20% a.a. e IPCA + 13% a.a.
Código ISIN: BRAPCSCRIF8 / BRAPCSCRIF72



CRI

POEHMA

Multipropriedade
Gramado - RS
Montante: Até R\$25,4 M
Taxa: IPCA + 17% a.a.
Código ISIN: BRHBSCCRIA01



True Sale

SPE One II

Loteamento
Fazenda Rio Grande - PR
Montante: R\$6,3 M
Taxa: IPCA/IGP-M + 12% a.a.

True Sale

Maragogi (Green Maria e Green Portugal I)

Loteamento
Fazenda Rio Grande - PR
Montante: R\$19,2 M
Taxa: IPCA/IGP-M + 13% a.a.

FIDC

Residence Club

Multipropriedade
Fortaleza - CE e Ilha do Sol - PR
Montante: Até R\$240 M
Taxa: CDI + 10% a.a.



True Sale

Green Portugal II

Loteamento
Fazenda Rio Grande - PR
Montante: R\$32,8 M
Taxa: IGP-M + 13% a.a.

Home Equity 1 (CCB)

Loteamento
Montante: R\$2 M
Taxa: CDI + 1,68% a.m.

Home Equity 2 (CCB)

Incorporação Vertical
Montante: R\$3,5 M
Taxa: CDI + 1,8% a.m.

OPERAÇÕES

CRI EMA, Barra dos Coqueiros - SE

Segmento	Incorporação Horizontal	Garantias	Código ISIN: BRIMWLCRIA00
Taxa	IPCA + 12% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Hipoteca Cedular	67,29% das obras concluídas
Valor da Emissão	Até R\$ 29.500.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	90,03% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 29.441.403,57		



CRI Vectra, Londrina - PR

Segmento	Loteamento	Garantias	Código ISIN: BRIMWLCRICC5 / BRIMWLCRICD3
Taxa	IPCA + 12% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	77,06% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100,00% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 20.000.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	41,54% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 12.154.529,00		



CRI QSJRN, Manaus - AM

Segmento	Loteamento	Garantias	Código ISIN: BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940
Taxa	CDI + 12,5% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	71,36% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	73,22% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 51.580.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	66,11% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 33.395.448,00	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	



OPERAÇÕES

CRI Mirante, São José – SC

Segmento	Incorporação Vertical	Garantias	Código ISIN: BRAPCSCRIF8 / BRAPCSCRIF72
Taxa	IPCA + 20% a.a e IPCA + 13% a.a.	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	59,22% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	40,80% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 32.100.000,00	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	67,00% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 18.601.257,00	Alienação Fiduciária de Quotas	



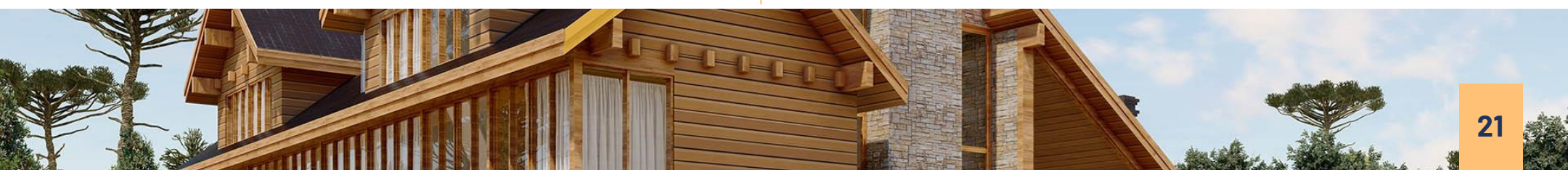
CRI Vanvera – RO

Segmento	Loteamento	Garantias	Código ISIN: BRTSSACRI182
Taxa	IPCA + 12,15% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	35,79% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Quotas	100% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 80.425.000,00	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	96,22% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 18.840.507,42		



CRI Poehma, Gramado – RS

Segmento	Multipropriedade	Garantias	Código ISIN: BRHBSCCRIA01
Taxa	IPCA + 17% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	81,59% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	68,80% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 25.431.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	85,71% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 14.336.402,20	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	



OPERAÇÕES

FIDC Residence Club

Segmento	Multipropriedade	Garantias	
Taxa	CDI + 10% a.a	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Quotas	
Valor da Emissão	R\$ 240.000.000,00	50% de subordinação (razão de crédito 2 para 1)	
Valor Investido	R\$ 31.378.764,01		



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		92,93% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 19.276.000,00		.



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		89,84% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 32.833.000,00		



OPERAÇÕES

SPE One II, Fazenda Rio Grande – PR

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	Contratos vendidos a IPCA/IGP-M 12% a.a.	Não aplicável	100,00% das obras concluídas
Frequência de pgto	Mensal		87,63% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 6.358.731,40		

OPERAÇÕES – CRI

Barra Loft (EMA)

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 oferece Lofts residenciais a preço acessível, em condomínio fechado, com acesso à praia pelo condomínio. A entrega das obras 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 interessante oportunidade.

Vanvera

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 93,57% 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

Quintas São José do Rio Negro (QSJRN)

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.

Mirante Residence (FBV & R&G)

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.

Reserva do Saltinho (Vectra)

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, consta com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias, sendo um dos projetos mais atrativos para trabalhadores da região Sul e Oeste da cidade. O CRI 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 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

Poehma

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 trancheados, conforme a necessidade de caixa para evolução da construção, sem sobrecarregar a dívida.

OPERAÇÕES – FIDC

FIDC Residence Club

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.

Maragogi

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 Iparde (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.

Green Portugal

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

One II

A SPE One II foi incorporada em nossa carteira no mês de março. 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 – inverso do LTV, 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 sem coobrigação do vendedor.

Relatório gerencial - MARÇO 2024

LIFE CAPITAL PARTNERS FII - LIFE11



CONTATO@LIFECAPITALPARTNERS.COM.BR



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.