



**JUNHO 2023**

# **RELATÓRIO GERENCIAL**

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



# HIGHLIGHTS



## 17,8% de rendimentos acumulados (anualizados)

### YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **17,88% a.a. em junho**.



## 166,1% do CDI (líquido) em junho

### RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 128,7% do CDI bruto, ou equivalente a 166,1% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,14 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



## R\$225 milhões

### TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de junho o patrimônio do fundo totalizou R\$225.671.895,76\*.

\*Considerando a oferta.

# INFORMAÇÕES GERAIS

## 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\$ 225.671.895,76

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO\* (últimos 12 meses):**  
R\$ 135.324.641,26

**QTDE DE COTAS EMITIDAS:** 17.110.848

**QTDE DE INVESTIDORES:** 2570

*\*CONSIDERANDO OFERTAS*

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

No mês de junho, os **Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) celebraram três décadas** desde sua criação com muitas surpresas positivas. O otimismo é evidenciado pelo desempenho consistente do índice de fundos imobiliários (IFIX), que registrou aumentos consecutivos nos últimos três meses. Embora a criação da classe tenha trazido uma considerável diversificação e contribuído para o progresso do mercado brasileiro de investimentos, os FIIs ainda possuem enorme potencial de crescimento, especialmente quando comparados ao mercado desenvolvido de Real Estate Investment Trusts (REITs) nos Estados Unidos, cujo tamanho é cerca de 22 vezes maior do que a indústria de FIIs no Brasil.

**Concluimos a 4ª emissão de cotas do LIFE11, com uma captação total de R\$52.795.457,12.** Gostaríamos de expressar nosso sincero agradecimento a todos os participantes dessa jornada, incluindo nossos investidores leais e aqueles que se uniram a nós recentemente.

**Nosso fundo distribuiu 1,38% de rendimentos aos cotistas em junho, totalizando uma distribuição de 17,8% nos últimos 12 meses.** Para fins de comparação, o IPCA registrou um aumento de 3,16% no mesmo período. Além disso, o IPCA apresentou uma queda de 0,08% no mês de junho. Enquanto esperamos que os dividendos do LIFE11 acima da inflação permaneçam protegidos, a indexação do nosso fundo a este indicador deverá causar uma redução nos dividendos do 2º Semestre.

**O IPCA registrou queda de 0,08% no último mês,** acumulando alta de 2,87% no ano e 3,16% na janela de 12 meses. Pela primeira vez observa-se o índice abaixo da meta estabelecida de inflação pelo Banco Central. Essa desaceleração da inflação, juntamente com os esforços empreendidos para alcançar o equilíbrio fiscal, indica que é possível que ocorram cortes na Selic em um futuro próximo.



# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

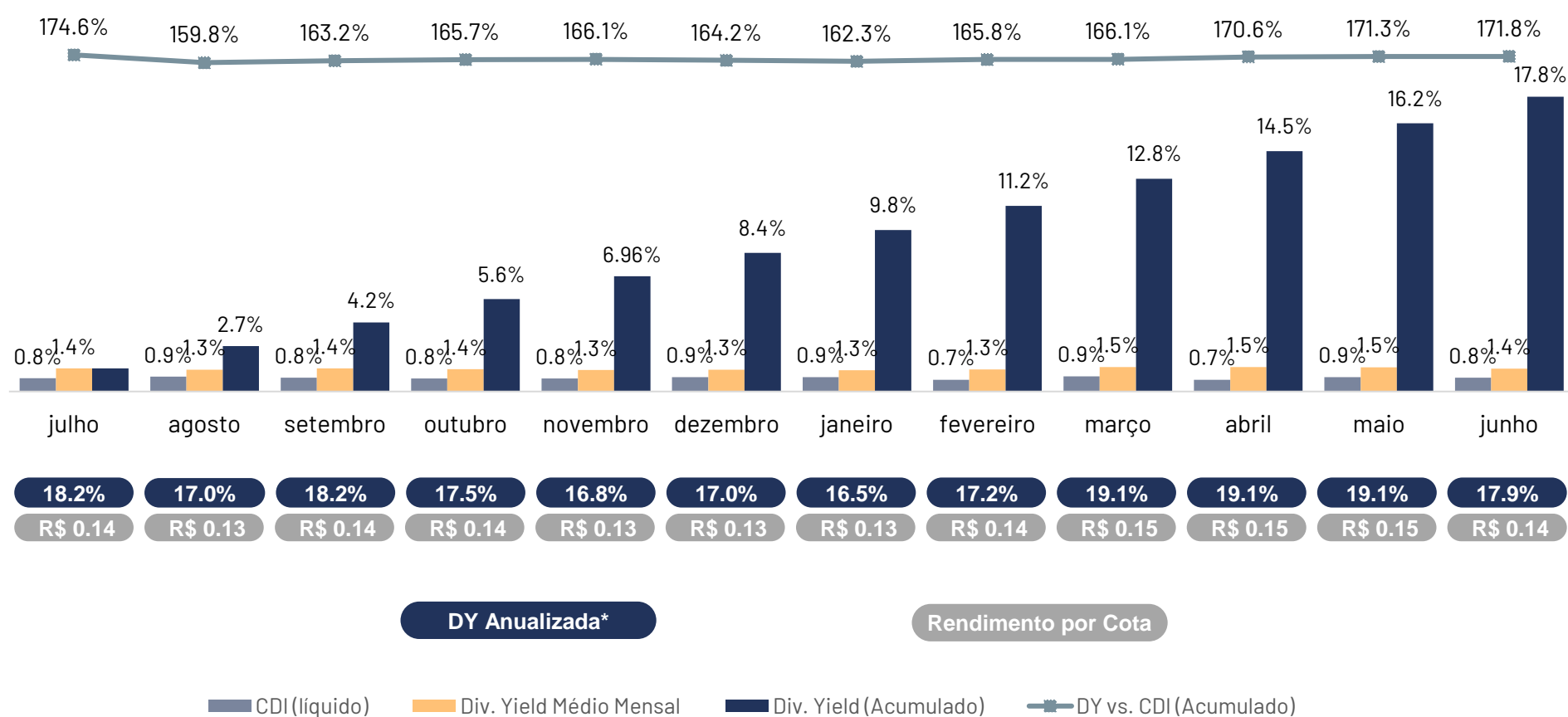
O cenário global ainda apresenta alguns pontos de cautela, principalmente em relação à inflação alta e desemprego. Nos Estados Unidos, o índice de preços ao consumidor (CPI) avançou 0,2% em junho, acelerando frente ao avanço de 0,1% apresentado em maio, contudo a reação foi de depreciação global do dólar visto que o indicador de inflação e os números de pedidos de seguro-desemprego vieram abaixo das estimativas. O cuidado se estende quando olhamos para o G20, a pressão dos preços continua alta e o **processo desinflacionário deve levar um tempo.**

Expandindo nossa análise, um indicador interessante é o **índice VIX**, ou Volatility Index da Chicago Board Options Exchange. Popularmente conhecido como o "índice do medo", o VIX reflete a volatilidade implícita do S&P500. Em junho, esse índice atingiu pela primeira vez um **patamar próximo ao período pré-pandemia**, confirmando o otimismo dos investidores e impactando positivamente as bolsas de valores, uma vez que uma menor volatilidade pode estar associada a um risco reduzido.

Embora haja alguns pontos de cautela no cenário global, observa-se um sentimento de **otimismo mais abrangente** com expectativa de que o fim do ciclo de aperto monetário esteja próximo. Tanto o IFIX quanto o Ibovespa seguem em busca de superar o desempenho do CDI, apresentando um verdadeiro rally de alta nos últimos meses. Por fim, gostaríamos de reforçar a gratidão e confiança depositada em nosso trabalho e reafirmamos nosso **compromisso em buscar as melhores oportunidades** para nossos cotistas independente do cenário.

# RETORNO E RENDIMENTOS

O fundo distribuiu no mês de **junho** rendimentos no total de **1,38%** a seus cotistas. O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **23,6%**. 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.



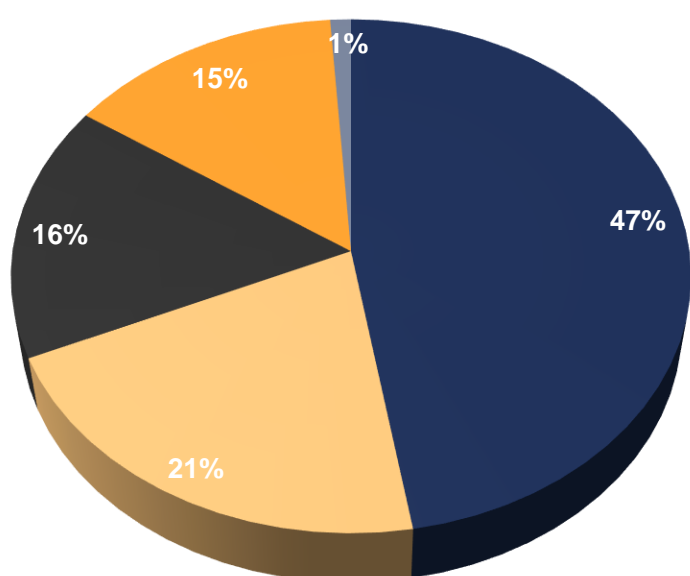
\* Valores para Dividend Yield Acumulado



# ALOCAÇÃO DE CARTEIRAS

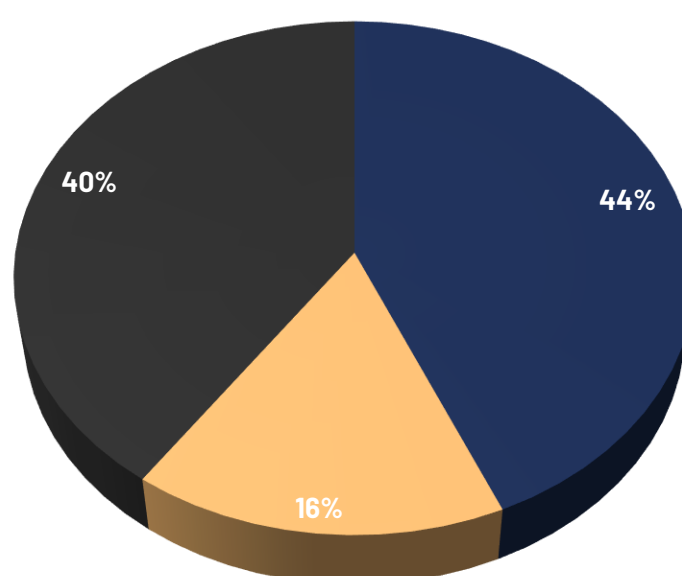
O fundo encontra-se em sua maior parte exposto ao setor de Loteamento e à Região Sul, com boa parte da sua carteira indexada à inflação.

## Exposição por tipo de empreendimento



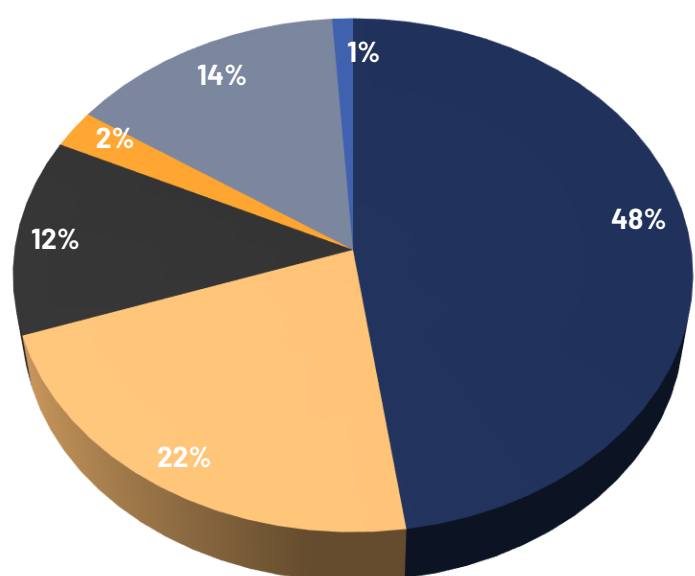
- Loteamento
- Incorporações
- Multipropriedade
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

## Exposição por indexador



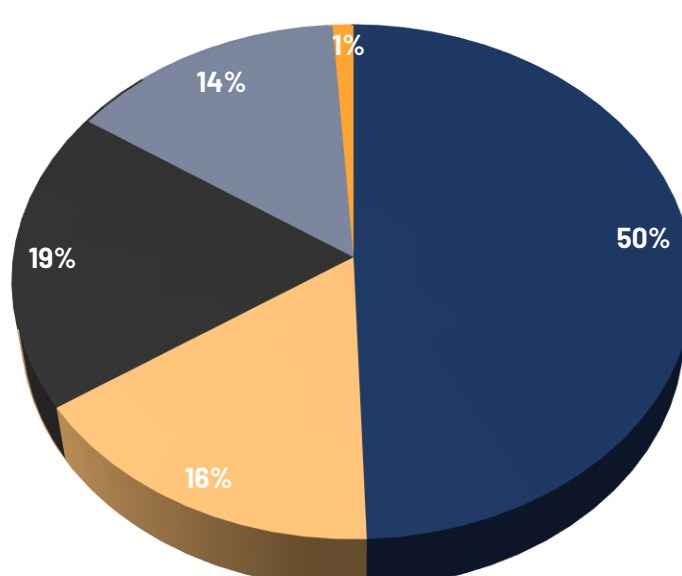
- IPCA
- IGP-M
- CDI

## Exposição por tipo de investimento



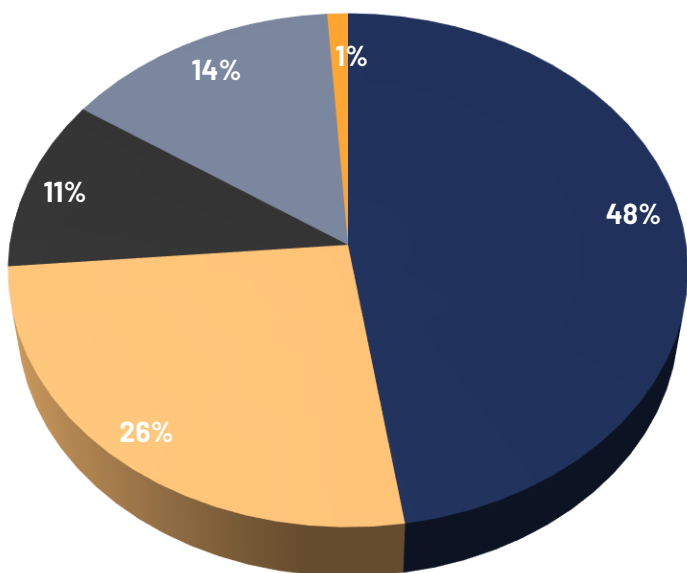
- CRI
- True Sale
- FIDC
- Home Equity
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

## Exposição por região



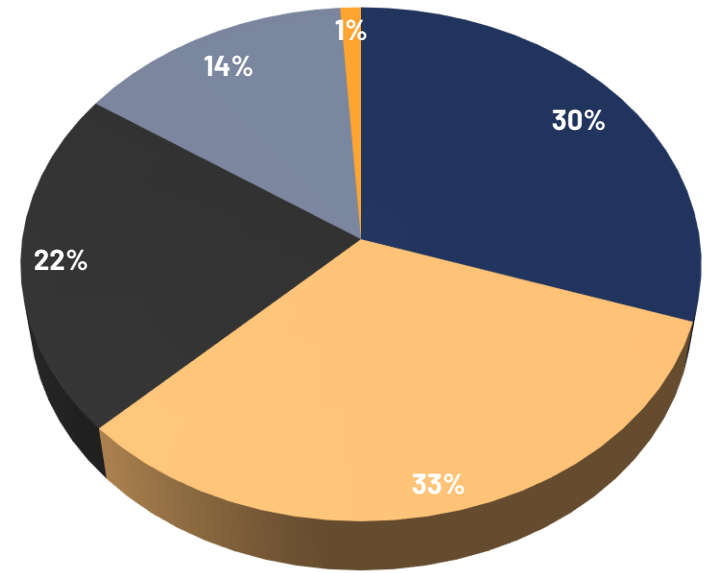
- SUL
- NORDESTE
- NORTE
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

### Exposição por evolução de vendas



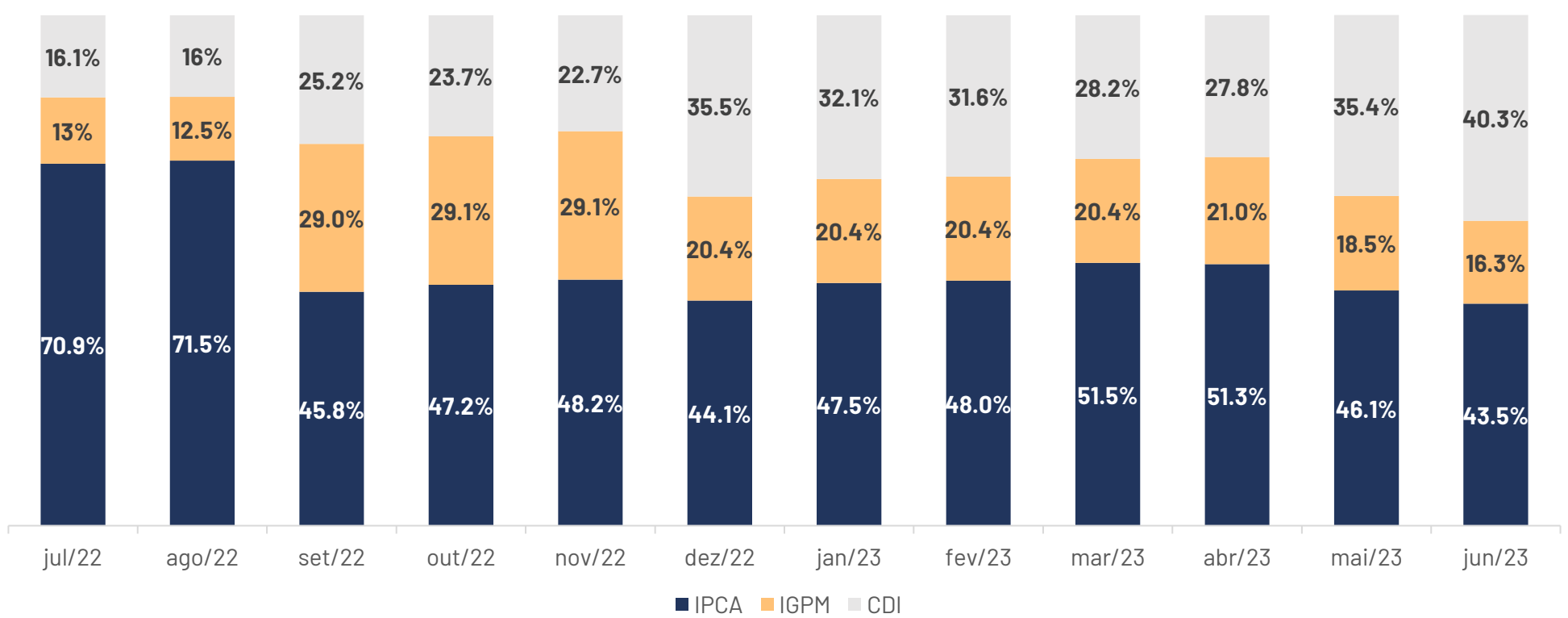
- Acima de 75%
- Até 50%
- Entre 50% e 75%
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

### Exposição por estágio de obras



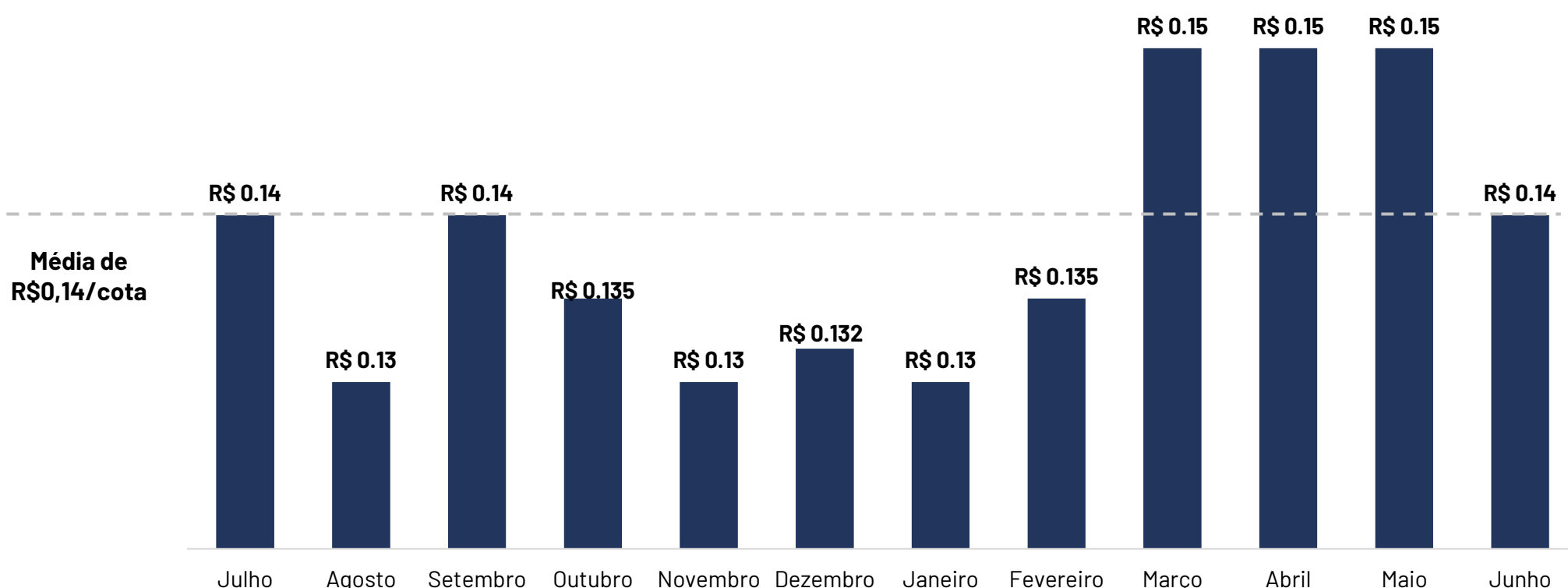
- 100% concluída
- Até 50%
- Entre 50% e 100%
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

## HISTÓRICO DE EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR





# HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO



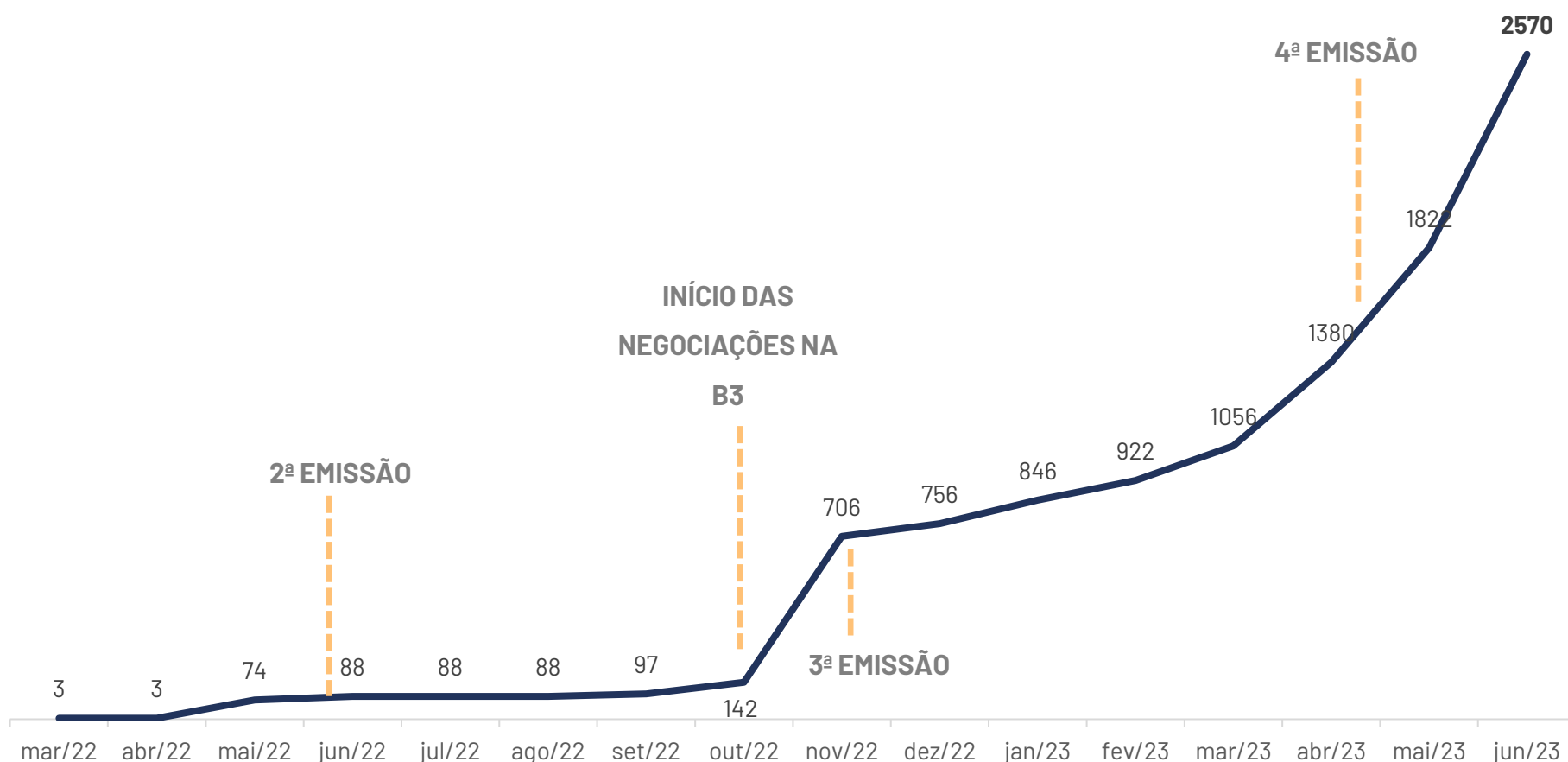
## DRE GERENCIAL

DRE Gerencial	Jun-23	May-23	Apr-23	Desde o início
<b>Total de Receitas</b>	<b>2,881,383.78</b>	<b>3,692,826.11</b>	<b>2,538,480.97</b>	<b>28,491,883.00</b>
<b>Operações de True Sales</b>	<b>446,522.92</b>	<b>1,278,914.38</b>	<b>242,076.47</b>	<b>7,723,819.54</b>
Dividendos	446,522.92	1,278,914.38	242,076.47	7,723,819.54
<b>CRI</b>	<b>1,679,011.98</b>	<b>1,870,604.55</b>	<b>1,563,721.37</b>	<b>13,528,992.53</b>
Juros Pagos	1,305,553.48	1,161,219.66	1,177,407.46	9,693,205.68
Correção Monetária*	373,458.50	709,384.89	386,313.91	3,835,786.85
<b>Home Equity</b>	<b>100,995.63</b>	<b>55,485.62</b>	<b>67,995.63</b>	<b>1,475,104.63</b>
Juros	100,995.63	55,485.62	67,995.63	1,475,104.63
<b>Outros</b>	<b>549,192.37</b>	<b>416,702.88</b>	<b>650,235.22</b>	<b>4,690,534.31</b>
<b>Caixa</b>	<b>105,660.88</b>	<b>71,118.67</b>	<b>14,452.28</b>	<b>1,073,431.99</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(220,006.80)</b>	<b>(1,351,528.88)</b>	<b>(339,532.52)</b>	<b>(4,239,876.82)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(216,489.75)	(176,758.30)	(223,131.94)	(1,844,932.03)
Taxa de Performance	-	(999,684.22)	-	(1,579,957.97)
Outras Despesas	(3,517.05)	(175,086.36)	(116,400.58)	(814,986.82)
Custo de Emissão	(94,734.30)	-	(194,522.17)	(2,511,254.98)
<b>Resultado</b>	<b>2,661,376.98</b>	<b>2,341,297.23</b>	<b>2,198,948.45</b>	<b>24,252,006.18</b>
Reserva de Lucros	-	-	-	-
<b>Distribuição</b>	<b>2,395,518.72</b>	<b>2,566,627.20</b>	<b>2,566,627.20</b>	<b>24,125,043.59</b>
Distribuição mensalizada LIFE11	0.140	0.150	0.150	0,143**
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10,156	10,232	10,178	-
Distribuição LIFE13	112,846.91	77,204.58	-	190,051.49
Distribuição/recibo LIFE13	0.1142	0.0781	-	0.0961
Distribuição LIFE14	153,011.34	34,715.69	-	187,727.03
Distribuição/recibo LIFE14	0.1142	0.0259	-	0.0701
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>173,769,718.07</b>	<b>175,072,637.56</b>	<b>174,153,692.14</b>	<b>n.a.</b>
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	225,671,895.76	198,874,087.54	174,153,692.14	n.a.

\*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

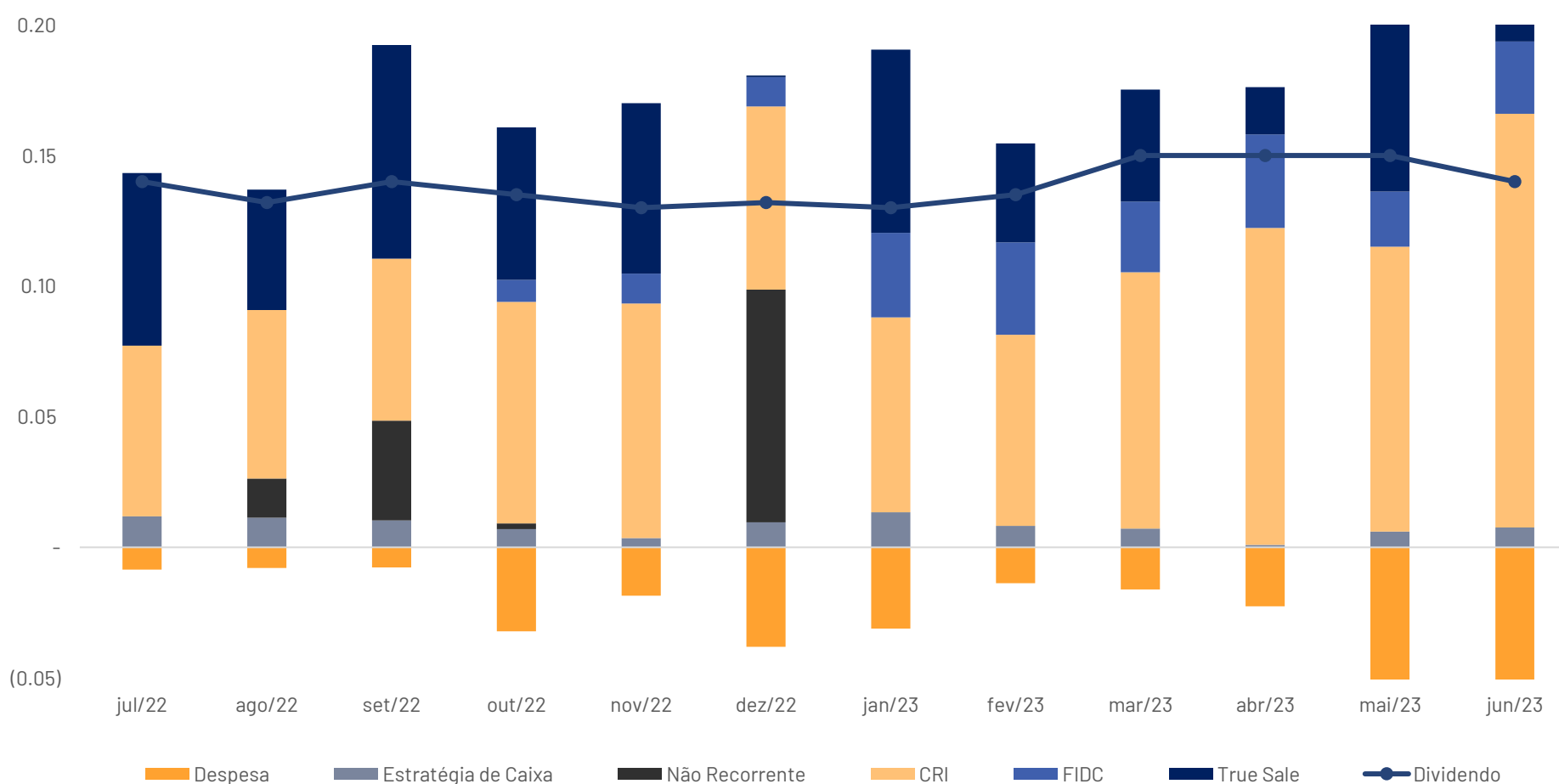
\*\* Distribuição mensalizada média

# NÚMERO DE COTISTAS



# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Resultado (R\$/Cota)



	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23
Dividendo	0,14	0,13	0,14	0,14	0,13	0,13	0,13	0,14	0,15	0,15	0,15	0,14
Resultado	0,13	0,13	0,18	0,13	0,15	0,14	0,16	0,14	0,16	0,15	0,14	0,15

# CARTEIRA

A carteira do fundo, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 13,2% a.a. ou CDI + 12,3% a.a., 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.

No fim de junho encerramos a oferta pública da 4ª emissão de cotas. Dos mais de R\$52 milhões captados, esperamos alocar a maior parte dos recursos no mês de julho, evitando ao máximo a diluição de resultado.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (Junho)	% Vendas	LTV <sup>1</sup>	% SD	Duration
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	9.9%	91.3%	68.7%	145.6%	0.84
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	6.4%	41.6%	50.0%	200.0%	1.95
BASESUL	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	5.4%	88.1%	51.8%	192.9%	0.37
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12.50%	10.0%	58.9%	30.0%	333.3%	1.16
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20.00%	4.4%	45.6%	22.9%	437.2%	1.46
MIRANTE	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13.00%	1.4%	45.6%	22.9%	437.2%	1.46
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12.15%	8.1%	95.1%	52.8%	189.5%	3.09
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17.00%	2.2%	87.0%	12.8%	783.8%	1.84
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singular e	Mezanino	CDI	10.00%	12.4%	-	-	-	-
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22.10%	0.9%	n.a.	28.2%	354.1%	1.91
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23.87%	1.5%	n.a.	27.4%	364.9%	1.60
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13.00%	2.7%	93.8%	88.2%	n.a	5.07
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13.00%	6.6%	95.4%	85.0%	n.a	4.54
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13.00%	12.7%	81.3%	74.9%	n.a	3.95
CAIXA						15.5%				
CDI						14.4%				
FII						1.1%				
<b>TOTAL</b>				n.a.	n.a.	100.0%	n.a.	53.2%	188.1%	1.98

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

<sup>1</sup> 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: 122%, LTV: 82%; (ii) BASESUL: %SD: 121%, LTV: 82%; (iii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iv) QSJRN: %SD: 130%, LTV: 76%; (v) MIRANTE: %SD: 118%, LTV: 84%; (vi) VANVERA: %SD: 149%, LTV: 67%.



# 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

### Easy & One Life (Basesul)

Incorporação vertical  
Curitiba - PR  
Montante: Até R\$24,3 M  
Taxa: IPCA + 12% a.a.  
Código ISIN: BRIMWLCRIC65 / BRIMWLCRIC73

**basesul+**

## 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

### Vanvera

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

**VANVERA**

## CRI

### POEHMA

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



## FIDC

### Residence Club

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



## True Sale

### Maragogi (Green Maria e Green Portugal I)

Loteamento  
Fazenda Rio Grande - PR  
Montante: R\$21,3 M  
Taxa: IPCA/IGP-M + 13% a.a.

## True Sale

### Green Portugal II

Loteamento  
Fazenda Rio Grande - PR  
Montante: R\$29 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

**Taxa** IPCA + 12% a.a

**Frequência de pgto** Mensal

**Valor da Emissão** Até R\$ 29.500.000,00

**Valor Investido** R\$ 22.246.468,42

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios **75,41%** do valor integralizado nos CRIs

Hipoteca Cedular **55,64%** das obras concluídas

Alienação Fiduciária de Quotas **91,25%** das vendas concluídas.



## CRI Basesul, Curitiba - PR

**Segmento** Incorporação Vertical

**Taxa** IPCA + 12% a.a

**Frequência de pgto** Mensal

**Valor da Emissão** R\$ 24.287.000,00

**Valor Investido** R\$ 12.534.961,87

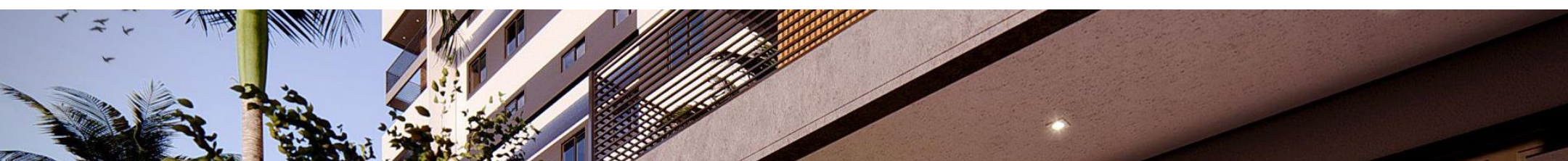
### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios **51,61%** do valor integralizado nos CRIs

Alienação Fiduciária de Imóveis **68,38%** das obras concluídas

Alienação Fiduciária de Quotas **88,14%** das vendas concluídas.

Fiança



## CRI Vectra, Londrina - PR

**Segmento** Loteamento

**Taxa** IPCA + 12% a.a

**Frequência de pgto** Mensal

**Valor da Emissão** R\$ 20.000.000,00

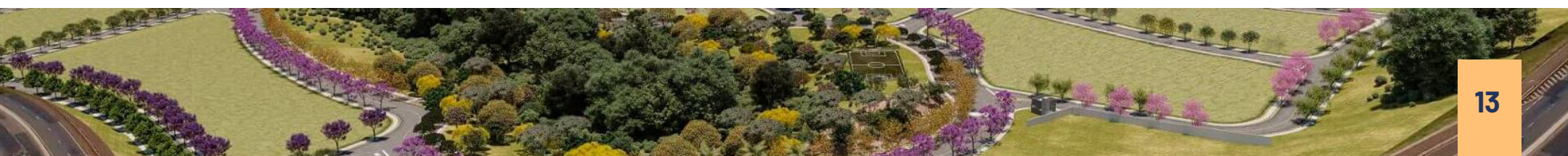
**Valor Investido** R\$ 15.466.450,09

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios **77,33%** do valor integralizado nos CRIs

Aval prestado na Cédula pelos Avalistas **99,07%** das obras concluídas

Alienação Fiduciária de Quotas **41,60%** das vendas concluídas.





# OPERAÇÕES

## CRI QSJRN, Manaus - AM

<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>Taxa</b>	CDI + 12,5% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 51.580.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 24.060.000,71

<b>Garantias</b>	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>46,65%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>49,47%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>58,89%</b> das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	



## CRI Mirante, São José - SC

<b>Segmento</b>	Incorporação Vertical
<b>Taxa</b>	IPCA + 20% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 32.100.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 13.205.388,84

<b>Garantias</b>	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>41,14%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>30,36%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>45,63%</b> das vendas concluídas.
Alienação Fiduciária de Quotas	



## CRI Vanvera

<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,15% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 80.425.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 19.765.228,65

<b>Garantias</b>	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>24,58%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>100%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>95,12%</b> das vendas concluídas.

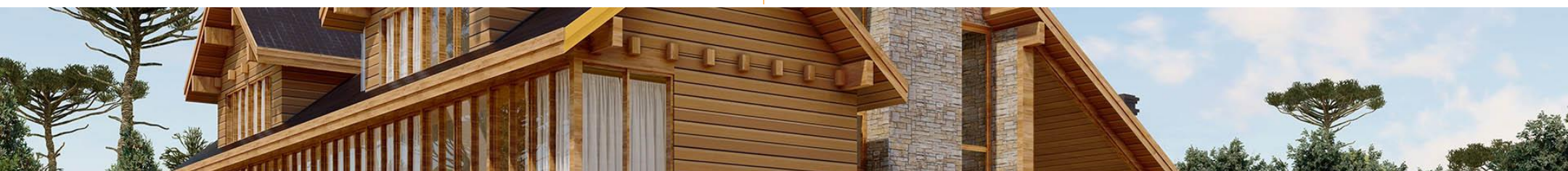




# OPERAÇÕES

## CRI Poehma, Gramado - RS

<b>Segmento</b>	Multipropriedade	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 17% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>19,66%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>21,53%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 25.431.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	<b>87,02%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 5.000.000,00	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	



## FIDC Residence Club

<b>Segmento</b>	Multipropriedade	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	CDI + 10% a.a	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal	Alienação Fiduciária de Quotas	
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 240.000.000,00	50% de subordinação (razão de crédito 2 para 1)	
<b>Valor Investido</b>	R\$ 28.235.533,98		



## SPE Maragogi, Fazenda Rio Grande - PR

(Green Portugal I e Green Maria)

<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.	Não aplicável	<b>100,00%</b> das obras concluídas
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal		<b>94,95%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 21.337.000,00		



# OPERAÇÕES

## SPE Green Portugal II, Fazenda Rio Grande – PR

<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	Contratos vendidos a IGP-M + 12% a.a.	Não aplicável	<b>100,00%</b> das obras concluídas
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal		<b>81,34%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 29.093.000,00		

# OPERAÇÕES – FIDC

## 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 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 2023, 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.

## One House & Easy (BASESUL)

A desenvolvedora Basesul tem mais de 10 anos de experiência desenvolvendo prédios destinados a jovens famílias e estudantes em Curitiba. Os projetos são localizados perto de centros de interesse (Universidades, Hospitais, Parques ou Shopping Centers) focando em atrair clientes que desejam praticidade, proximidade e não fazem questão de residências de alta metragem. O CRI em questão visa financiar o valor remanescente das obras dos dois empreendimentos, e possuem ampla garantia, incluindo alienação fiduciária do Imóvel, alienação fiduciária das cotas das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis da desenvolvedora, aval dos sócios na física, além de razões de garantia de fluxo mensal e saldo devedor.



# OPERAÇÕES – CRI

## 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 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.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

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.

## 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.

# OPERAÇÕES – TRUE SALE

## Green Portugal

A SPE Green Portugal é composta pelo restante dos lotes do projeto Green Portugal, com metragens de 120 m<sup>2</sup> a 220 m<sup>2</sup>, 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.



# 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 - JUNHO 2023

LIFE CAPITAL PARTNERS FII – LIFE11



[CONTATO@LIFECAPITALPARTNERS.COM.BR](mailto: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.