



JULHO 2023

RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIOS - LIFE11

HIGHLIGHTS



17,5% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,12% a.a. em julho**.



142,2% do CDI (líquido) em julho

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 110,1% do CDI bruto, ou equivalente a 142,2% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$225 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de julho o patrimônio do fundo totalizou R\$225.803.060,11.

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\$ 225.803.060,11

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (últimos 12 meses):
R\$ 148.890.118,72

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 22.276.744

QTDE DE INVESTIDORES: 3507

**CONSIDERANDO OFERTAS*

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Nosso fundo distribuiu 1,18% de rendimentos aos cotistas em julho (equivalente a 142,2% do CDI Líquido), totalizando uma distribuição de 17,5% nos últimos 12 meses. Para fins de comparação, o IPCA registrou um avanço de 2,99% no mesmo período. O IFIX (Índice de Fundos Imobiliários do Ibovespa) por sua vez, acumula alta de 12,68% em 12 meses, resultado impulsionado principalmente pela valorização do índice desde o mês de abril.

No último mês, o **IPCA registrou alta de 0,12%**, acumulando um avanço de 2,99% no ano e 3,99% nos últimos 12 meses. O centro da meta estabelecida de inflação pelo Banco Central é de 3,25%, com a tolerância de 1,5 ponto percentual para cima (4,75%), indicando que a **meta poderá ser cumprida ao longo deste ano**. Dentro dos grupos de produtos e serviços examinados, a surpresa altista do mês é resultado principalmente da alta no grupo de Transportes, com altas na gasolina e demais combustíveis. Contudo, vale destacar a melhora na inflação de serviços, que registrou uma nova leitura baixista para o indicador e um arrefecimento na taxa de difusão – sendo uma variável importante para consolidar as expectativas de inflação.

A nível global, ainda são detectados focos de inflação substancial, mas com alguma melhora na margem. Os **bancos centrais seguem com políticas contracionistas**, determinados em atingir suas metas estabelecidas para a inflação, a exemplo disso, o Federal Reserve (Fed) e o Banco Central Europeu (BCE) implementaram em julho um aumento de 25bps em suas taxas básicas de juros. A pressão nos preços permanece significativa, e a trajetória em direção à desinflação é um processo que requer tempo, exigindo maior cautela.

O mês de agosto começou marcado pelo **início do ciclo de corte de juros pelo BCB**. O Comitê de Política Monetária (Copom) promoveu um corte de 50bps na taxa de juros, reduzindo a Selic para 13,25% a.a. Na ata subsequente, enfatizou-se o fortalecimento da credibilidade do Conselho Monetário Nacional (CMN) por estabelecer a meta de inflação para 2026, além da manutenção dos valores atuais para 2024 e 2025, o que em parte realinha as expectativas inflacionárias.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

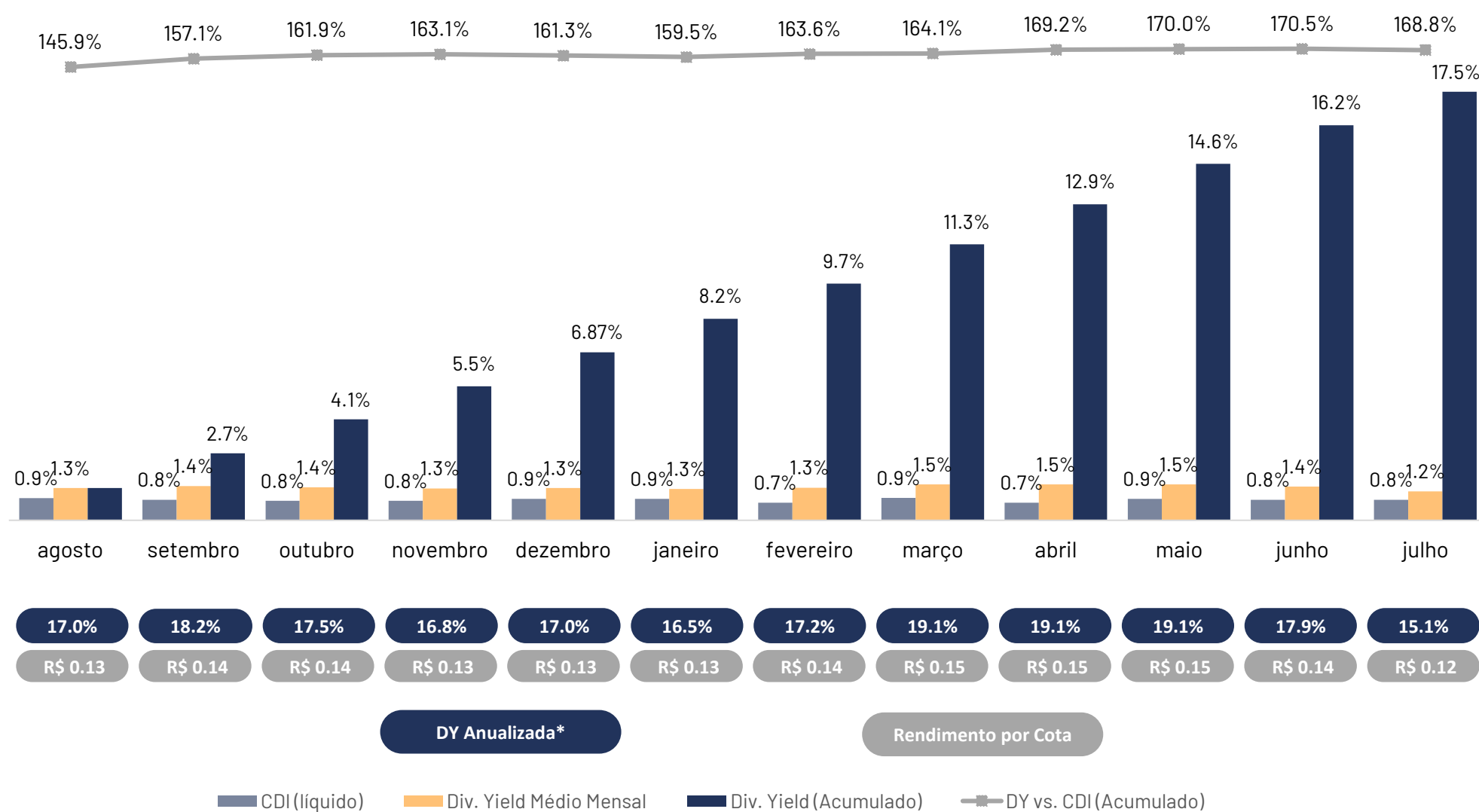
Apesar da decisão não unânime na magnitude do corte (5 votos a 4), o comunicado pós decisão trouxe ajustes na comunicação e os **membros do comitê concordaram unanimemente com a expectativa de cortes de 0,50 p.p. nas próximas reuniões**, considerando um ritmo apropriado para manter a política contracionista. As próximas reuniões estão programadas para meados de setembro e dezembro.

No Brasil, a **taxa de desemprego recuou para 8% no 2T23, patamar mais baixo desde 2014**, segundo dados da PNAD Contínua divulgada no fim do mês de julho. A pesquisa revelou que o país alcançou a marca de 43,4 milhões de indivíduos empregados no mercado formal, estabelecendo um recorde na série histórica. Em linha com um mercado de trabalho resiliente, destacamos também o desempenho positivo do IBC-Br em junho, indicador utilizado como uma prévia do PIB, que avançou 0,63% no mês, se recuperando em parte da forte contração apresentada em maio, e ajudando a elevar a projeção de crescimento do PIB para 2023.

Embora existam algumas ressalvas no cenário global, as notáveis melhorias nos indicadores proporcionaram a oportunidade para o banco central iniciar um ciclo de flexibilização monetária no Brasil, potencialmente com um ritmo mais acelerado do que o previsto. Nós nos encontramos em um momento de transição, saindo de um ciclo de elevação de taxas de juros em direção a um período de taxas mais estáveis, ainda que em patamares elevados. **A percepção mais clara acerca do término do período contracionista, assim como uma descompressão do risco soberano, tende a fortalecer os ativos de renda variável, como é o caso dos Fundos Imobiliários (FIs).** Por fim, desejamos reiterar nossa gratidão e a confiança depositada em nosso trabalho, enfatizando nosso compromisso contínuo de buscar as melhores oportunidades para nossos cotistas, independentemente do contexto econômico.

RETORNO E RENDIMENTOS

O fundo distribuiu no mês de **julho** rendimentos no total de **1,18%** a seus cotistas. O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **25,05%**. 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.

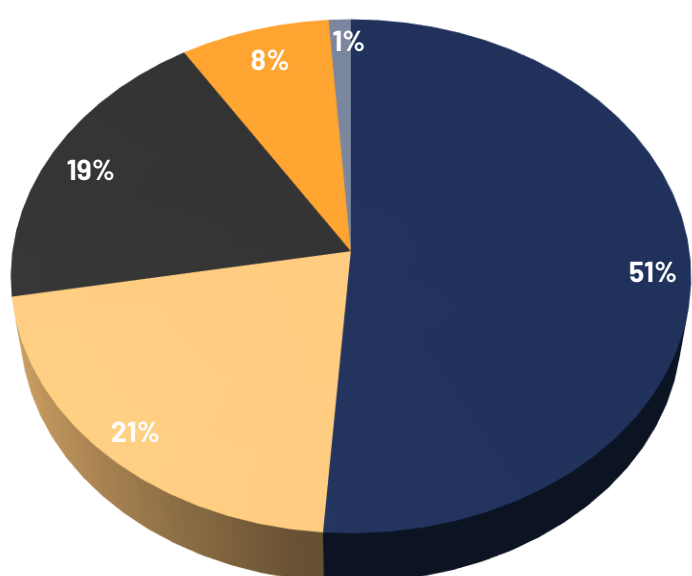


* Valores para Dividend Yield Acumulado

ALOCAÇÃO DE CARTEIRAS

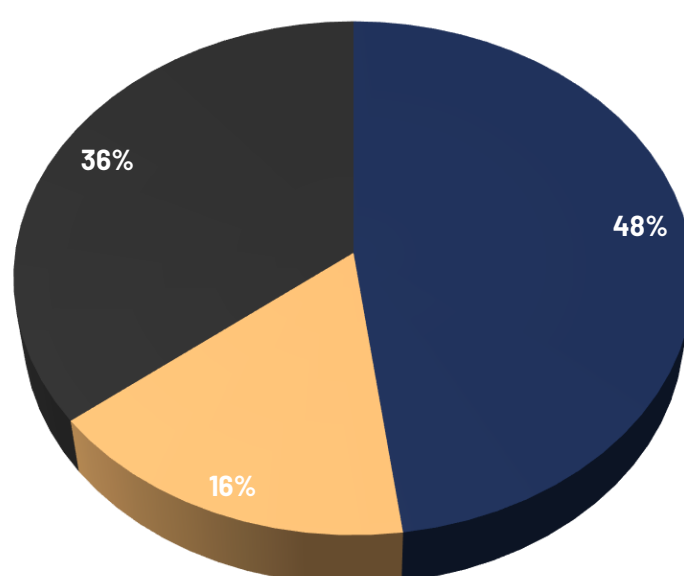
O fundo encontra-se em sua maior parte exposto ao setor de Loteamento e à Região Sul, com boa parte da sua carteira indexada à inflação.

Exposição por tipo de empreendimento



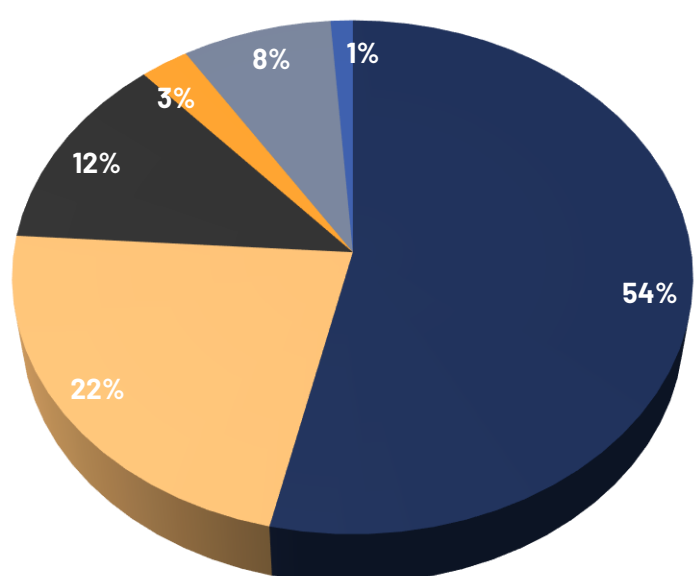
- Loteamento
- Incorporações
- Multipropriedade
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

Exposição por indexador



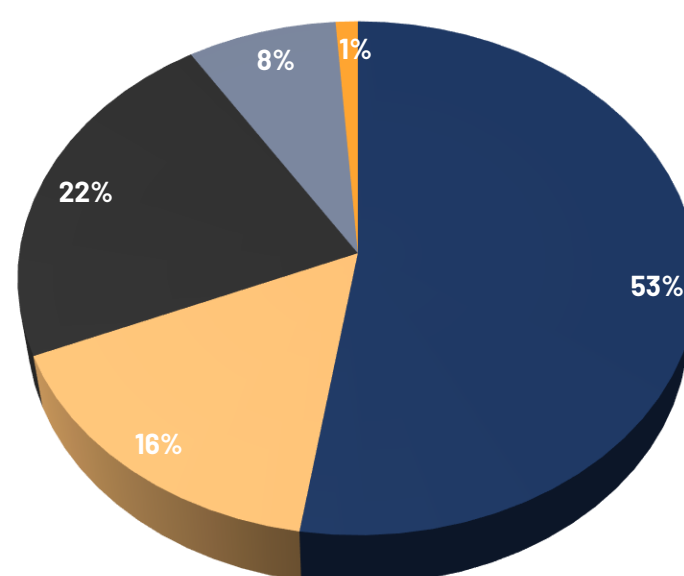
- IPCA
- IGP-M
- CDI

Exposição por tipo de investimento



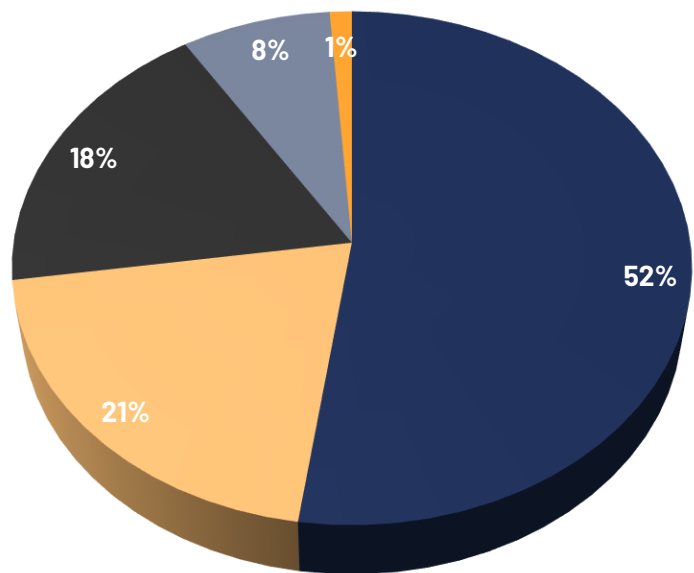
- CRI
- True Sale
- FIDC
- Home Equity
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

Exposição por região



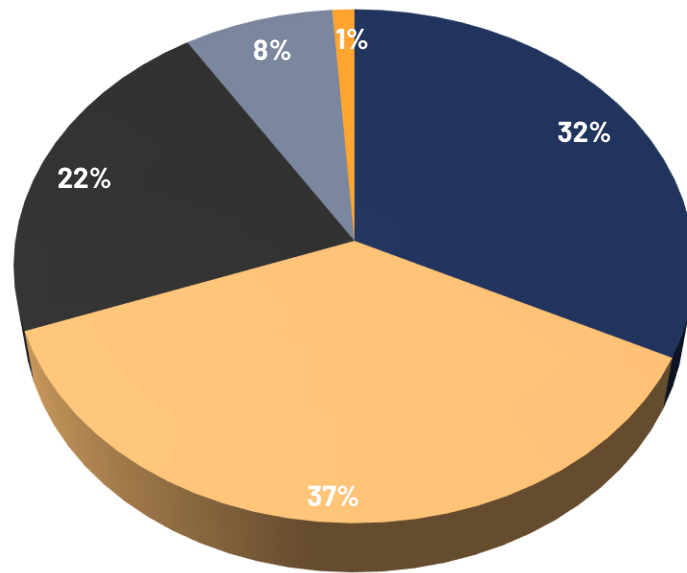
- SUL
- NORDESTE
- NORTE
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

Exposição por evolução de vendas



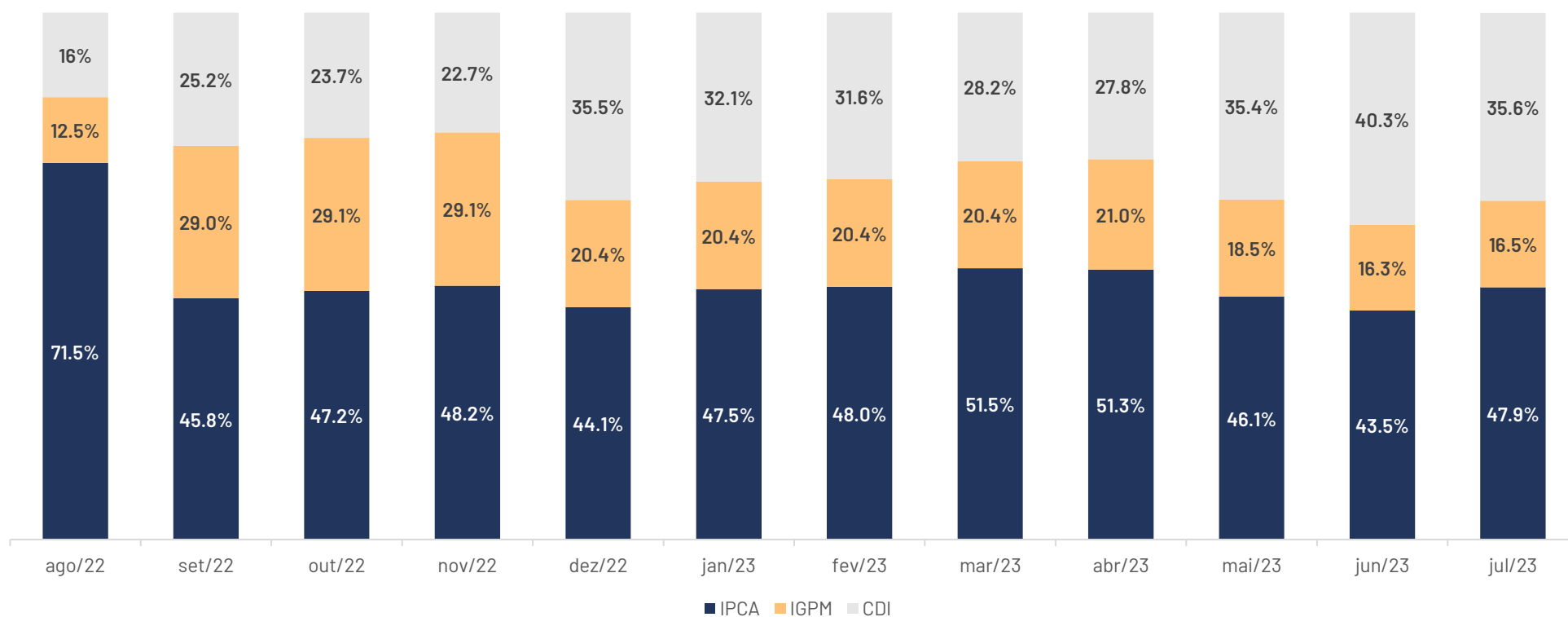
- Acima de 75%
- Até 50%
- Entre 50% e 75%
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

Exposição por estágio de obras

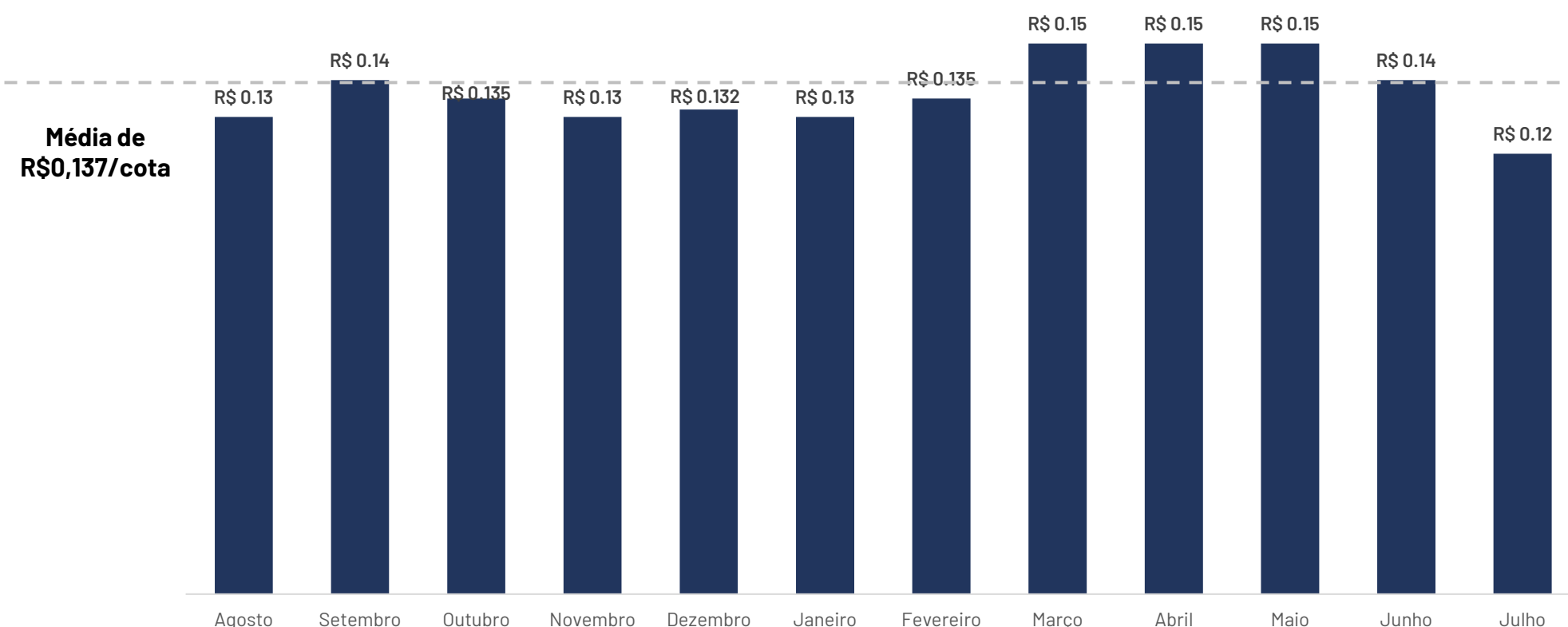


- 100% concluída
- Até 50%
- Entre 50% e 100%
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

HISTÓRICO DE EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

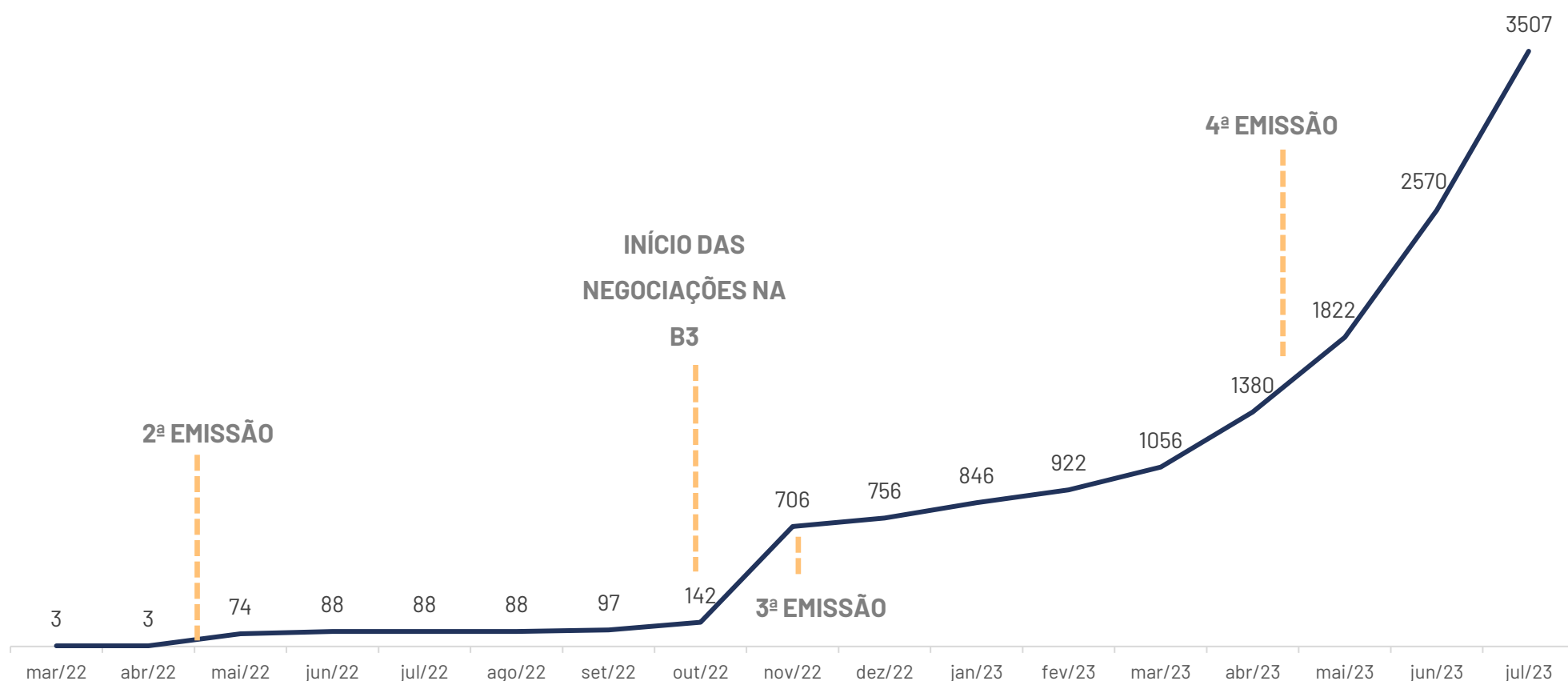


DRE GERENCIAL

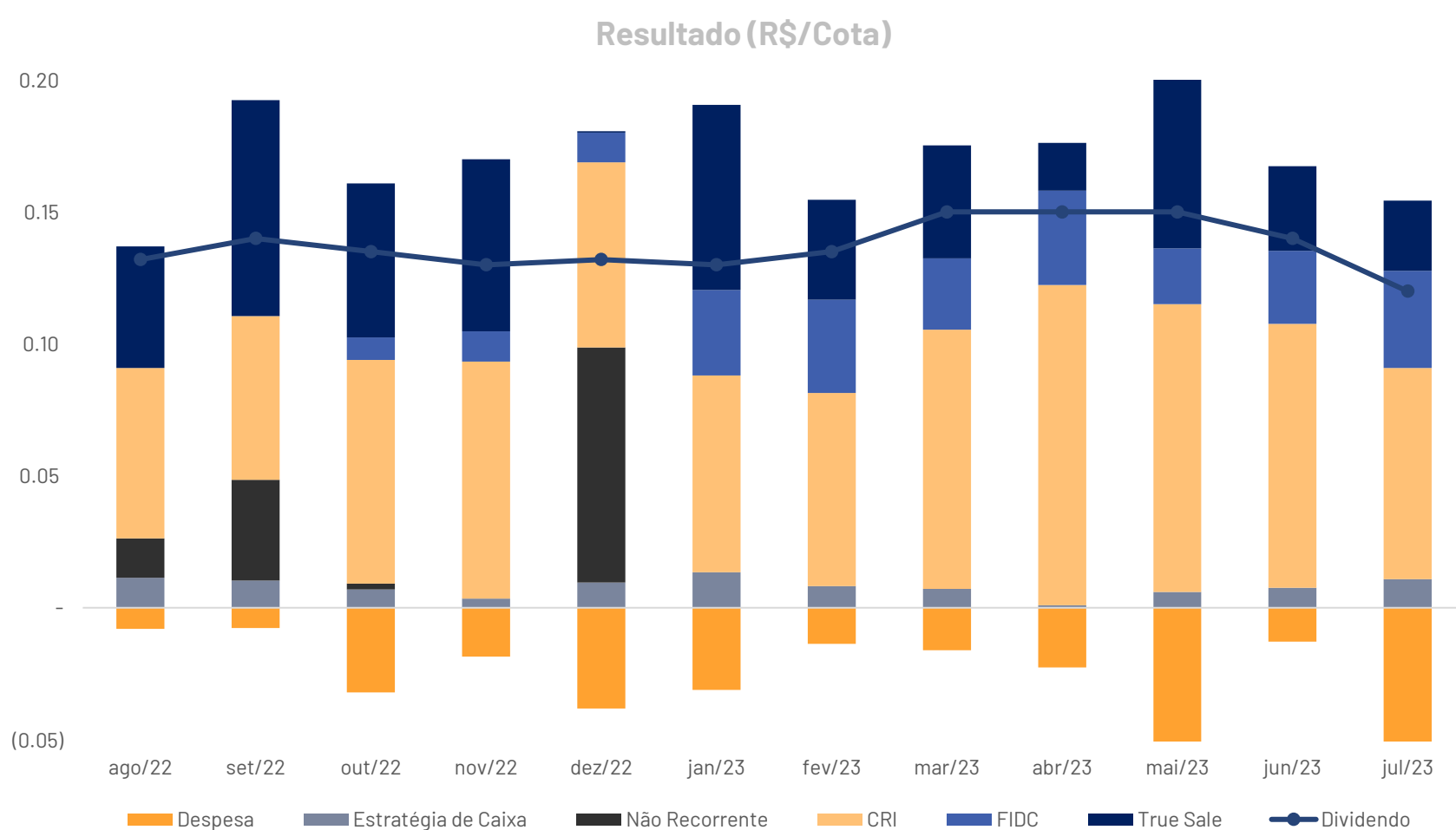
DRE Gerencial	Jul-23	Jun-23	May-23	Desde o início
Total de Receitas	3,133,909.48	2,881,383.78	3,692,826.11	31,626,590.48
Operações de True Sales	592,080.00	446,522.92	1,278,914.38	8,326,897.54
Dividendos	592,080.00	446,522.92	1,278,914.38	8,326,897.54
CRI	1,693,594.48	1,679,011.98	1,870,604.55	15,173,730.88
Juros Pagos	1,575,739.13	1,305,553.48	1,161,219.66	11,220,088.68
Correção Monetária	117,855.35	373,458.50	709,384.89	3,953,642.20
Home Equity	180,593.35	100,995.63	55,485.62	1,645,497.98
Juros	180,593.35	100,995.63	55,485.62	1,645,497.98
Outros	506,956.21	549,192.37	416,702.88	5,246,346.65
Caixa	160,685.44	105,660.88	71,118.67	1,234,117.43
Total de Despesas	(1,189,271.95)	(220,006.80)	(1,351,528.88)	(5,429,148.77)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(207,373.27)	(216,489.75)	(176,758.30)	(2,052,305.30)
Taxa de Performance	(932,287.61)	-	(999,684.22)	(2,512,245.58)
Outras Despesas	(49,611.07)	(3,517.05)	(175,086.36)	(864,597.89)
Custo de Emissão	(196,552.48)	(94,734.30)	-	(2,712,467.46)
Resultado	1,944,637.53	2,661,376.98	2,341,297.23	26,197,441.71
Reserva de Lucros	-	-	-	-
Distribuição	2,673,209.28	2,395,518.72	2,566,627.20	26,798,252.87
Distribuição mensalizada LIFE11	0.120	0.140	0.150	0,142*
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10.136	10.156	10.232	-
Distribuição LIFE13	-	112,890.70	77,204.58	190,095.28
Distribuição/recibo LIFE13	-	0.1142	0.0781	0.0961
Distribuição LIFE14	-	153,070.71	34,715.69	187,786.40
Distribuição/recibo LIFE14	-	0.1142	0.0259	0.0701
Patrimônio Líquido	225,803,060.11	173,769,718.07	175,072,637.56	n.a.
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	225,803,060.11	225,671,895.76	198,874,087.54	n.a.

* Distribuição mensalizada média

NÚMERO DE COTISTAS



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO



	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23
Dividendo	0,13	0,14	0,14	0,13	0,13	0,13	0,14	0,15	0,15	0,15	0,14	0,12
Resultado	0,13	0,18	0,13	0,15	0,14	0,16	0,14	0,16	0,15	0,14	0,15	0,10

CARTEIRA

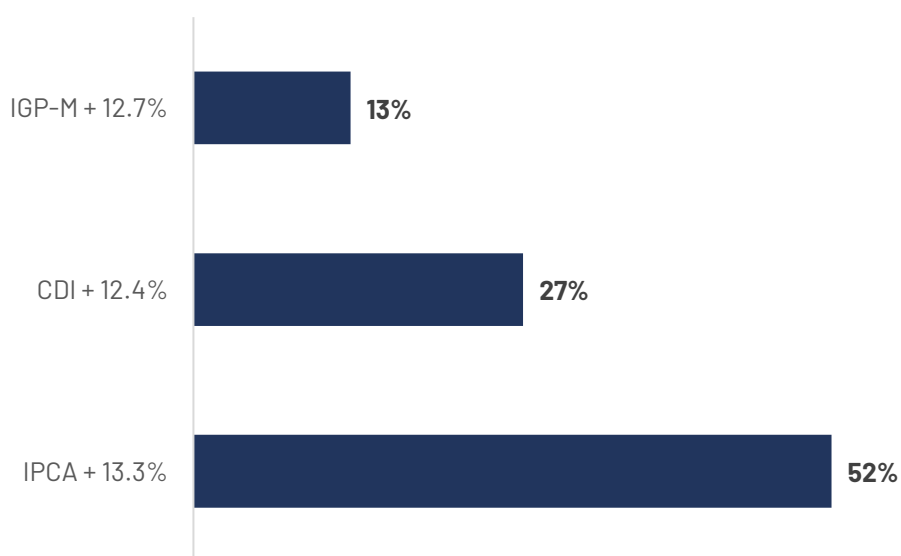
A carteira do fundo, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 13,3% a.a. , CDI + 12,4% a.a. ou IGP-M + 12,7%, dependendo do indicador ao qual o projeto está exposto. Hoje possuímos 13 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (Julho)	% Vendas	LTV ¹	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	9.9%	91.3%	64.5%	154.9%	0.71	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	6.3%	41.6%	50.0%	200.0%	1.90	May-32
BASESUL	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	5.3%	88.1%	51.6%	193.9%	0.43	May-25
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12.50%	11.7%	59.4%	29.8%	335.6%	1.35	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20.00%	4.3%	51.5%	23.1%	432.5%	1.39	Sep-32
MIRANTE	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13.00%	1.4%	51.5%	23.1%	432.5%	1.39	Sep-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12.15%	9.8%	95.6%	41.7%	239.6%	3.09	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17.00%	4.8%	89.7%	28.7%	348.7%	1.95	Oct-29
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	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%	1.88	May-30
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23.87%	1.6%	n.a.	27.4%	364.9%	1.56	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13.00%	2.8%	92.8%	88.1%	n.a	5.06	n.a
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13.00%	7.0%	94.6%	84.5%	n.a	4.53	n.a
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13.00%	12.7%	82.9%	69.3%	n.a	4.04	n.a
CAIXA						9.0%					
CDI						7.8%					
FII						1.2%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100.0%	n.a.	51.9%	192.7%	2.02	

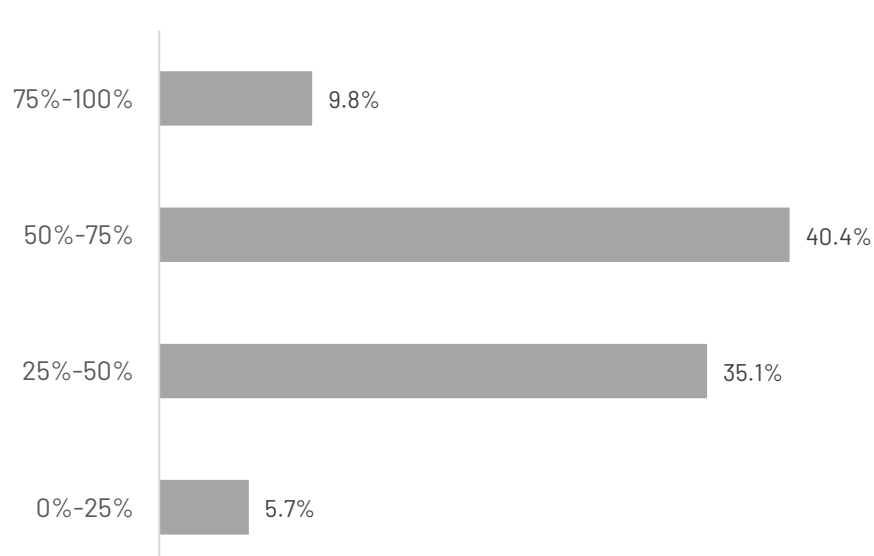
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo à esses projetos encontrarem-se em estruturação.

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: 125%, LTV: 80%; (ii) BASESUL: %SD: 122%, LTV: 82%; (iii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iv) QSJRN: %SD: 122%, LTV: 82%; (v) MIRANTE: %SD: 145%, LTV 69%; (vi) VANVERA: %SD: 193%, LTV: 52%; (vii) POEHMA: %SD: 264%, LTV: 38%.

Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



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 **55,80%** 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

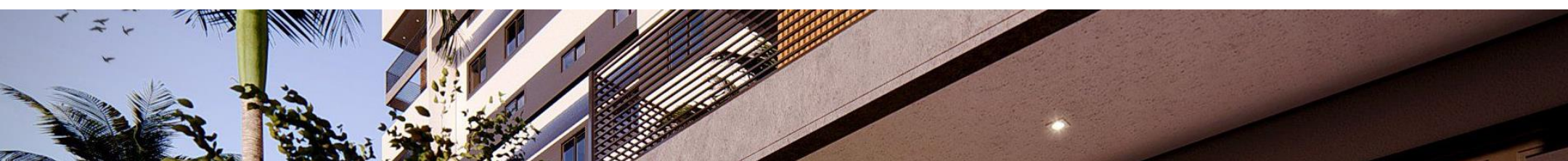
Garantias

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

Alienação Fiduciária de Imóveis **74,97%** 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

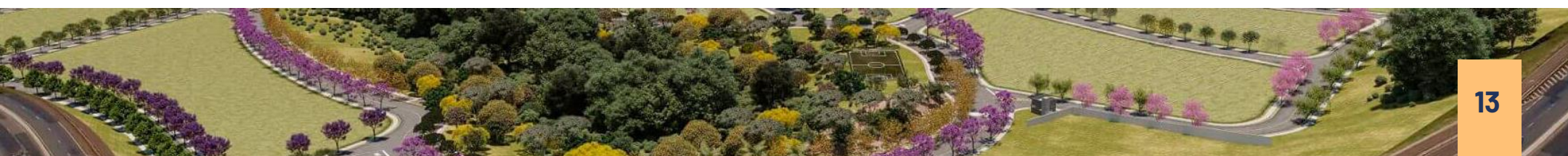
Valor Investido R\$ 15.466.450,09

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

Segmento	Loteamento
Taxa	CDI + 12,5% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 51.580.000,00
Valor Investido	R\$ 28.107.055,74

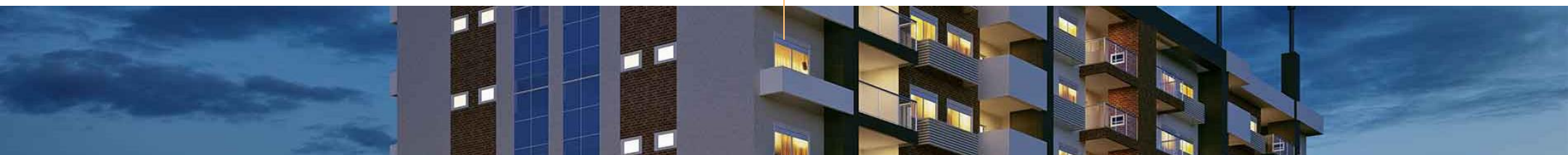
Garantias	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	54,49% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	54,99% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	59,44% das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	



CRI Mirante, São José - SC

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

Garantias	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	41,14% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	32,58% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	51,46% das vendas concluídas.
Alienação Fiduciária de Quotas	



CRI Vanvera

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

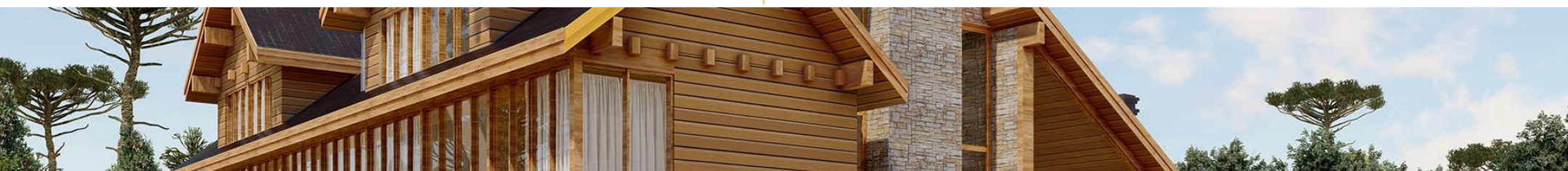
Garantias	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	29,80% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Quotas	100% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	95,57% das vendas concluídas.



OPERAÇÕES

CRI Poehma, Gramado - RS

Segmento	Multipropriedade	Garantias	
Taxa	IPCA + 17% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	47,74% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	24,79% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 25.431.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	89,70% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 12.140.123,58	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	



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\$ 28.235.533,98		



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		94,11% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 21.337.000,00		



OPERAÇÕES

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		82,93% das vendas concluídas.
Valor Investido	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 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.

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 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.

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 - julho 2023

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.