



SETEMBRO 2023

RELATÓRIO GERENCIAL

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

HIGHLIGHTS



17,1% 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 setembro.**



147,0% do CDI (líquido) em setembro

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 121,3% do CDI bruto, ou equivalente a 147,0% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$226 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de setembro o patrimônio do fundo totalizou R\$226.123.667,20.



R\$207 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$207,7 mil.



4553 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo têm mostrado crescimento constante e encerrou o mês de setembro com mais de 4,5 mil cotistas.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

Cota Patrimonial: R\$ 10,15

Cota Mercado: R\$ 10,09

Rendimento : R\$ 0,12/cota

Dividend Yield (mês): 1,18% a.m. (ou 15,12% a.a.)

Dividend Yield (12M): 17,14% a.a.

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

Retorno desde o início: 28,04% (172% do CDI Líquido)

Liquidez Diária: R\$ 207mil/dia

Duration Média: 3 anos

Número de Cotistas: 4,553

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\$ 226.123.667,20

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (últimos 12 meses):
R\$ 176.221.010,12

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 22.276.744

QTDE DE INVESTIDORES: 4553

*CONSIDERANDO OFERTAS

Data Base: 29/09/2023

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em setembro, o LIFE11 distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,12 por cota, equivalente a Yield de 1,18% no mês, e acumulando 17,14% em distribuição nos últimos 12 meses. Para fins de comparações, o IPCA registrou um avanço de 0,26% no mês, acumulando alta de 3,5% no ano.

O mês de setembro foi marcado por um movimento de aversão a risco nos mercados, liderado por uma **abertura nas taxas de juros nos Estados Unidos**. Durante esse período, os vencimentos nominais de 2 e 10 anos subiram 0,18 p.p. e 0,50 p.p., encerrando o mês em 5,03% e 4,59%, respectivamente. Entre as principais razões para esse movimento, destaca-se a comunicação mais hawkish por parte do Fed a respeito de uma política monetária restritiva por mais tempo, somado a leilões do Tesouro Norte-americano. Por outro lado, o mês também foi marcado pela sinalização do fim do ciclo de alta de juros na Zona do Euro e no EUA.

Ao início de outubro, **a ata da última reunião do Fed** (ocorrida em 19 e 20 de setembro) apresentou um tom um tanto mais crítico em relação à política monetária americana, enfatizando a importância de manter os juros no patamar atual para garantir o sucesso na convergência da inflação para a meta de 2%. Embora membros do FOMC não tenham descartado a possibilidade de uma nova alta nos juros, a ata classificou, desta vez, o crescimento da atividade econômica dos EUA como "sólido", em contraste com a classificação anterior de "moderado".

No Brasil, além de estar sujeito às influências internacionais, o **cenário fiscal local voltou ao protagonismo** dos debates. Uma expressão mencionada por Campos Neto que se destacou nos noticiários econômicos foi a "desancoragem gêmea". Esse termo foi adotado para descrever a falta de confiança tanto nas projeções de inflação de longo prazo quanto na capacidade de cumprir a meta fiscal. Além disso, este mês observamos um COPOM com comunicação mais crítica, reforçando preocupação com os impactos das surpresas altistas dos dados de atividade e da incerteza fiscal nas expectativas de inflação.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Na **Zona do Euro**, dados de inflação surpreenderam para baixo em setembro, indicando uma **descompressão inflacionária**. Ainda assim, o BCE permanece vigilante, reforçando a possibilidade de manter os juros inalterados. Enquanto isso, a **China**, após uma série de dados fracos, **surpreendeu positivamente** com uma recuperação mais benigna da demanda doméstica em algumas categorias de bens e serviços, influenciada pelo turismo durante o verão.

Em meio a esse cenário dinâmico e desafiador, é importante ressaltar que o mundo dos investimentos sempre foi permeado por momentos de incerteza. No entanto, é nestes momentos que surgem as melhores oportunidades. Mantenhamos nossa visão estratégica e confiança no potencial do mercado. Com prudência e uma gestão eficaz, continuaremos a trilhar um caminho sólido rumo ao sucesso e à prosperidade financeira.

ATUALIZAÇÃO DA CARTEIRA

Ao longo do mês de Setembro, nossas operações continuam entregando os resultados esperados. Destaques positivos foram Vanvera e Reserva do Saltinho (Vectra) que já começaram a amortizar o principal de forma significativa. Em termos de obra, a operação de Basesul se aproxima de entregar a primeira fase do Projeto, e Reserva do Saltinho (Vectra) se aproxima da conclusão da obra. Esperamos que esses eventos aumentem ainda mais o preço por metro quadrado dos imóveis do projeto, melhorando ainda mais as garantias e indicadores de enquadramento.

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

O LIFE11 possui como foco ativos de geradores de renda mensal, com maior exposição em projetos de loteamento, com característica de primeira residência, na região Sul do Brasil. O fundo abrange diversos segmentos de desenvolvimento, como loteamentos abertos, condomínios fechados, projetos de incorporação vertical e horizontal, dentre outros.

LOCALIZAÇÃO

Ao abordar investimentos no setor imobiliário, a localização desempenha um papel crucial. A região Sul do Brasil se destaca com o maior crescimento do PIB per capita entre 2010 e 2020, uma taxa de desemprego 43% inferior à média nacional e apresenta os mais altos Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) do país, com todos os estados classificados entre os sete estados com maiores índices. Além disso, dados consistentes revelam uma constante redução no volume de estoque a cada trimestre, indicando que o mercado de loteamentos está aquecido e possivelmente enfrenta uma demanda reprimida. Somando-se a isso, as grandes incorporadoras e os principais *players* do mercado tendem a concentrar seus esforços nas regiões Sudeste e Centro-Oeste, onde a competição é intensa, especialmente no eixo Rio-São Paulo. Como resultado, outras regiões muitas vezes não recebem a devida atenção do mercado de capitais, criando oportunidades em projetos com atraentes relações de risco-retorno. Por último, a LCP tem sua sede em Curitiba e seus sócios possuem uma presença estabelecida na região, com um histórico de mais de 10 anos de investimentos no setor imobiliário local. Essa experiência proporciona uma sólida rede de relacionamentos, permitindo o acesso às melhores oportunidades e a capacidade de originar operações exclusivas.

MERCADO RESIDENCIAL

O mercado imobiliário residencial brasileiro é notoriamente resiliente, com uma demanda residencial reprimida que atinge a marca de um déficit habitacional de 5,9 milhões de residências. O loteamento é uma abordagem democrática para realizar o sonho da casa própria, mas o setor de loteamento é estruturalmente sub-ofertado, uma vez que a reposição de estoques conta com longos ciclos de aprovações e licenciamentos.

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

EMPREENDEDOR REGIONAL

A estratégia de alocação do fundo tem como foco o empreendedor regional de médio porte. Esses desenvolvedores frequentemente enfrentam desafios relacionados ao descompasso entre os desembolsos e recebimentos, além de raramente terem acesso a linhas de crédito bancário tradicionais. Além disso, as regiões fora dos principais centros urbanos e das regiões Sudeste/Centro-Oeste recebem menos assistência do mercado de capitais. Como resultado, essas áreas apresentam baixa concorrência e, muitas vezes, falta de governança quando se trata de empreendedores de médio e pequeno porte. O LIFE11 desempenha um papel fundamental em apoiar empreendedores regionais de várias maneiras. Atua como financiador, oferecendo uma solução de financiamento por meio de crédito estruturado, ao mesmo tempo em que promove boas práticas de governança e gestão profissionalizada. É importante ressaltar que o LIFE11 não investe em operações de financiamento para aquisição de terrenos, pois, em nossa visão, os riscos relacionados a questões governamentais e aprovações não são favoráveis. Preferimos concentrar nossos esforços nas etapas de desenvolvimento voltadas para financiamento de obras e antecipação de recebíveis.

TAXAS ATRATIVAS COM GARANTIAS SÓLIDAS

A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com um atrativo equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios rigorosos, incluindo a avaliação criteriosa das garantias, além de uma minuciosa análise jurídica, societária, tributária e ambiental dos projetos e sócios. A maior parte das operações do fundo são originadas e estruturadas internamente, permitindo-nos personalizar de acordo com nossos padrões internos de garantias e taxas. Para operações de True Sale, contamos ainda com nossa própria servicer interna, encarregada do monitoramento, cobrança, recuperação e gestão das carteiras de recebíveis.

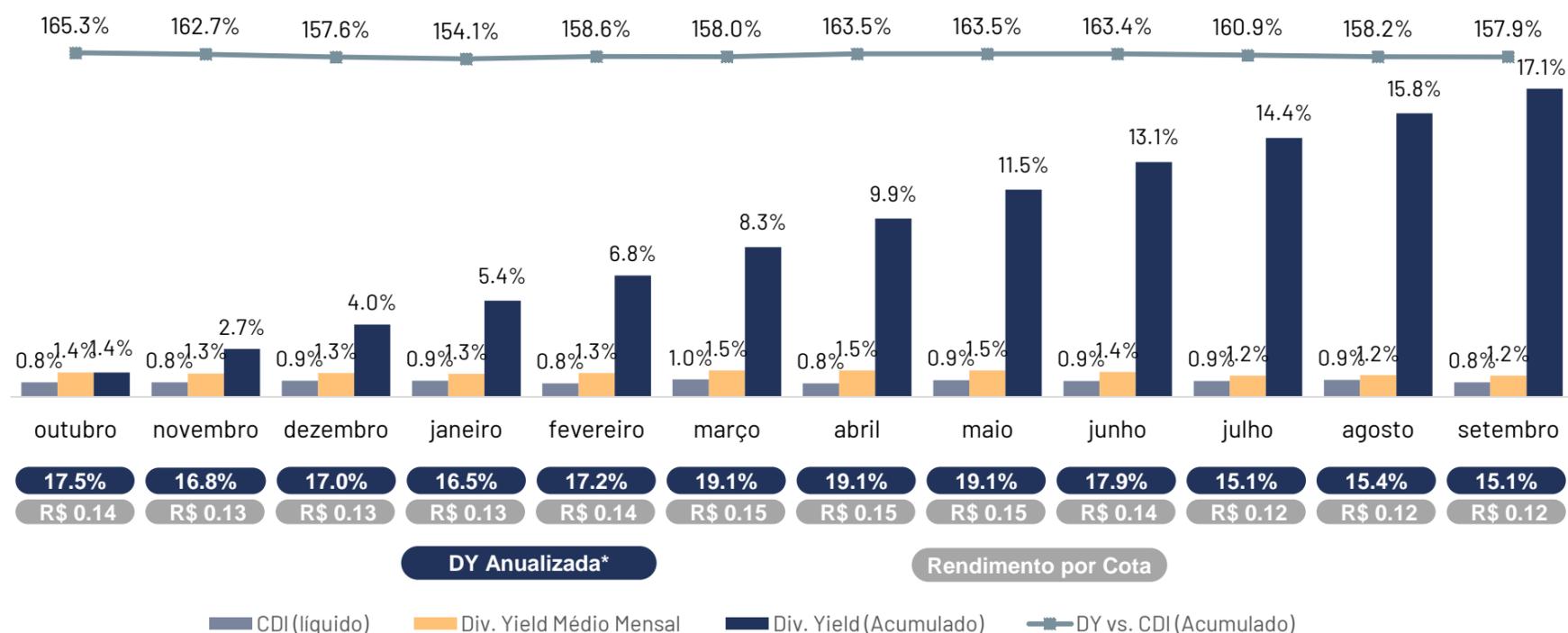
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

EXPERIÊNCIA EXECUTIVA

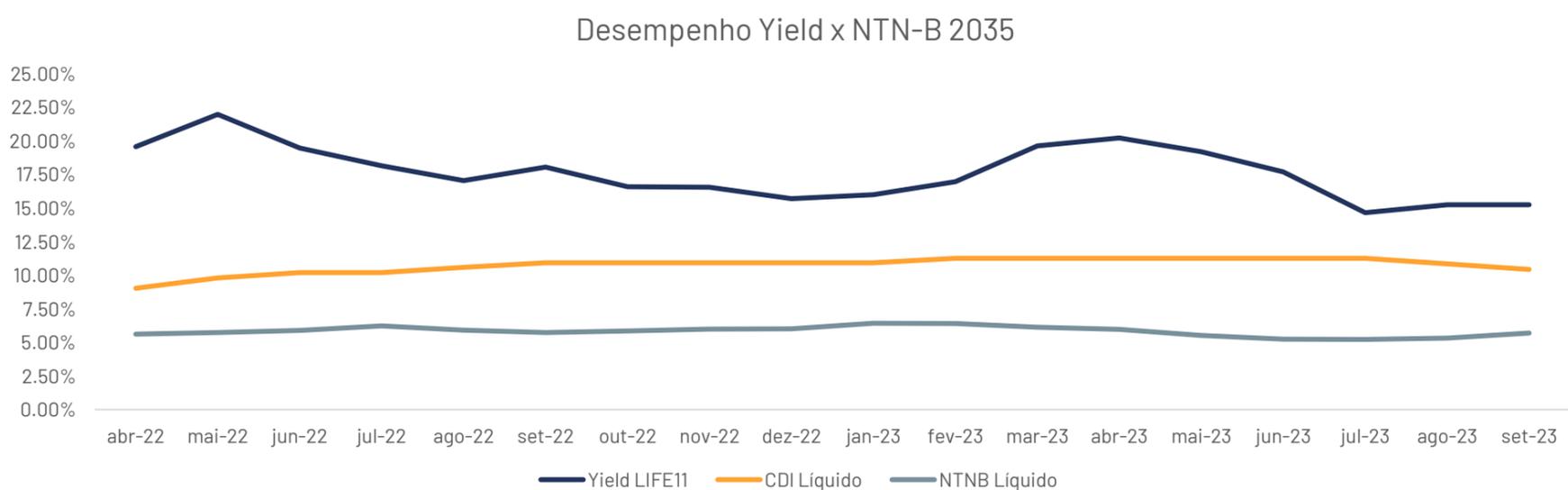
Os sócios da LCP trabalham em conjunto com os executivos das operações em que investimos para reduzir o risco dos projetos financiados. Nos utilizamos da experiência setorial para entender os principais desafios dos desenvolvedores e trabalhamos para reduzir a probabilidade de problemas na operação, 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.

RETORNO E RENDIMENTOS

O fundo distribuiu no mês de **setembro** 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 **28,04%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado 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



RETORNO TOTAL AJUSTADO

Dividendos + Variação do PL

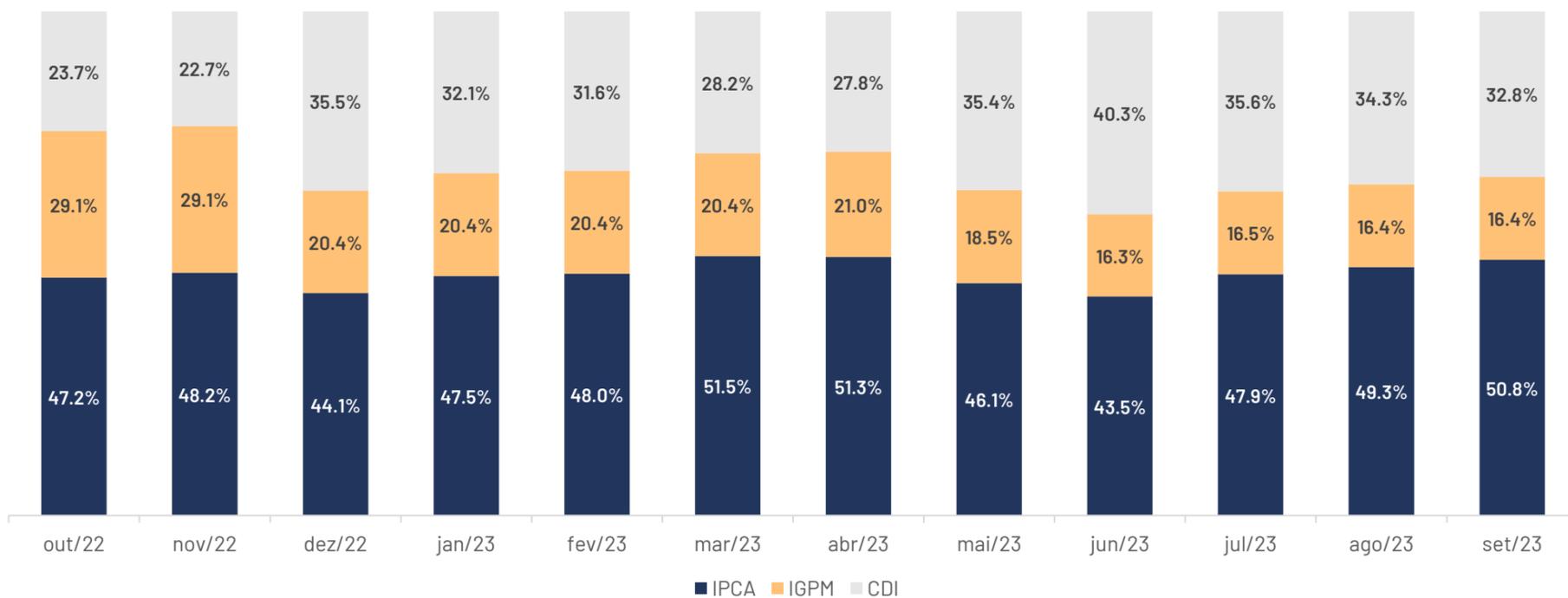


Cota Patrimonial - 173% CDI

Cota Mercado - 167% CDI

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

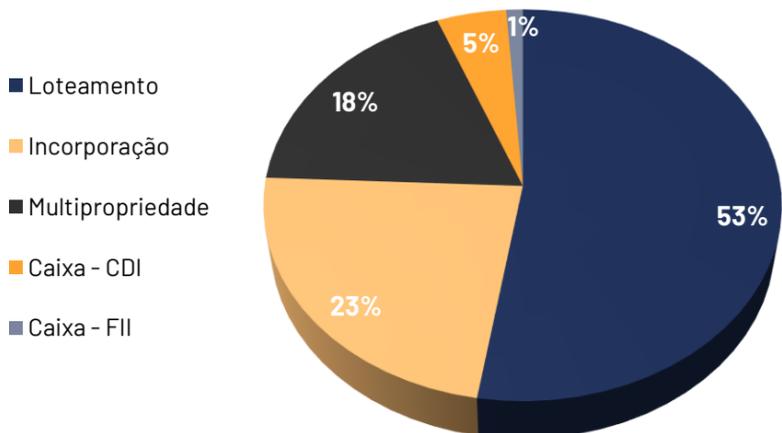
HISTÓRICO DE EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



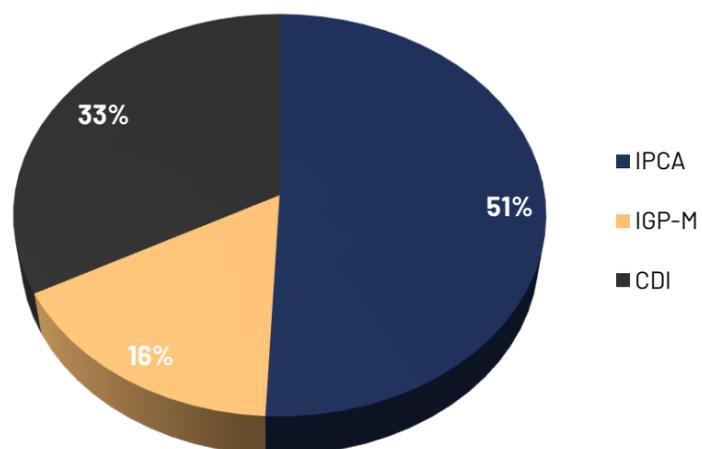
ALOCAÇÃO DE CARTEIRAS

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.

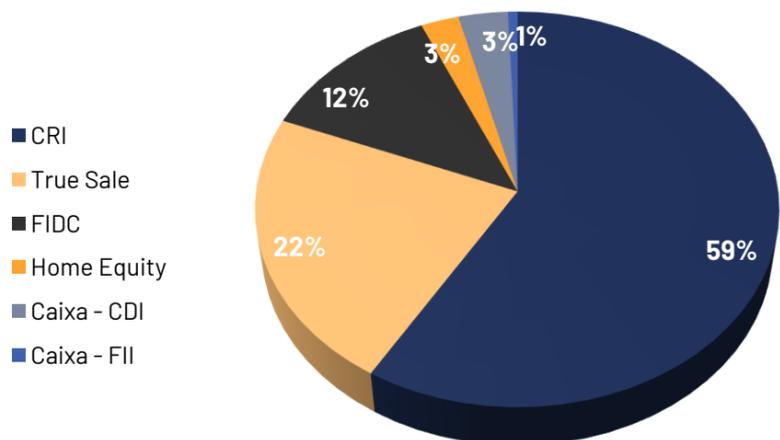
Exposição por tipo de empreendimento



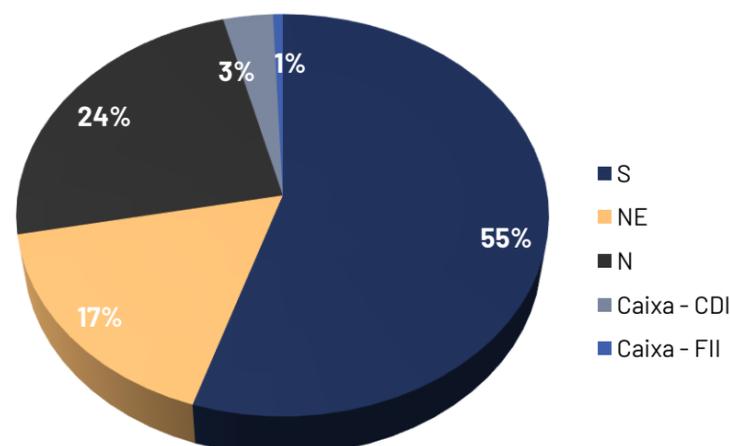
Exposição por indexador



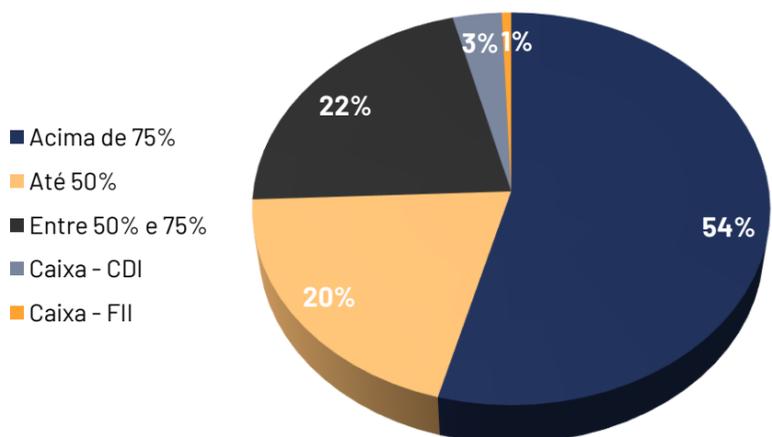
Exposição por tipo de investimento



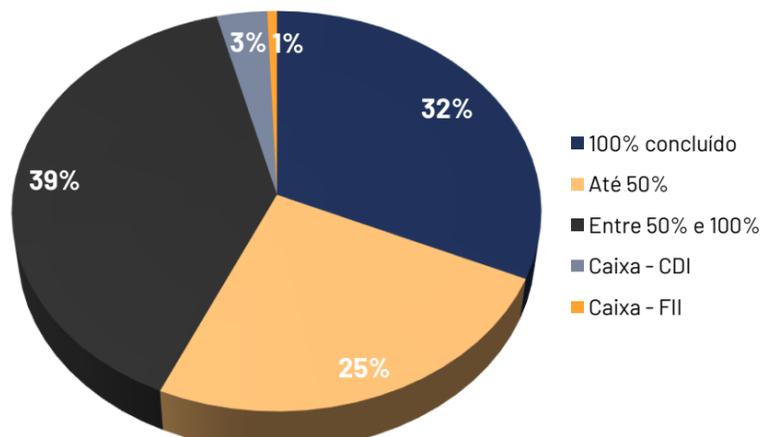
Exposição por região



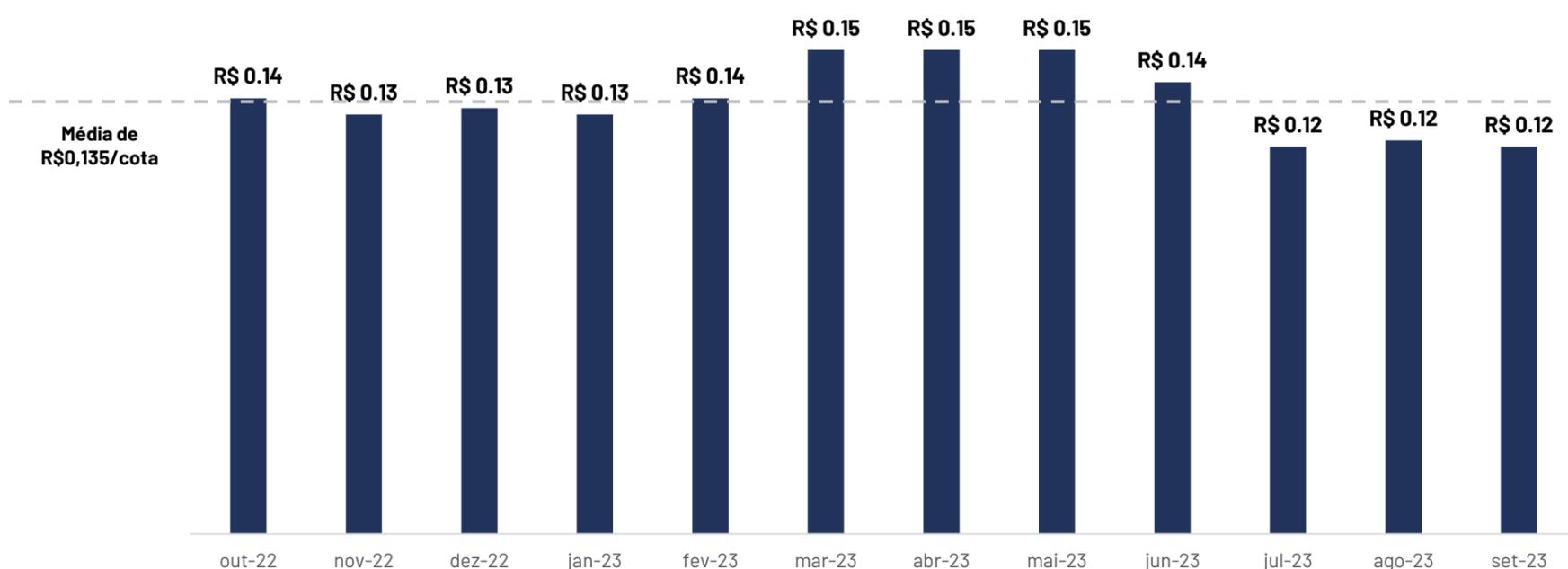
Exposição por evolução de vendas



Exposição por estágio de obras



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

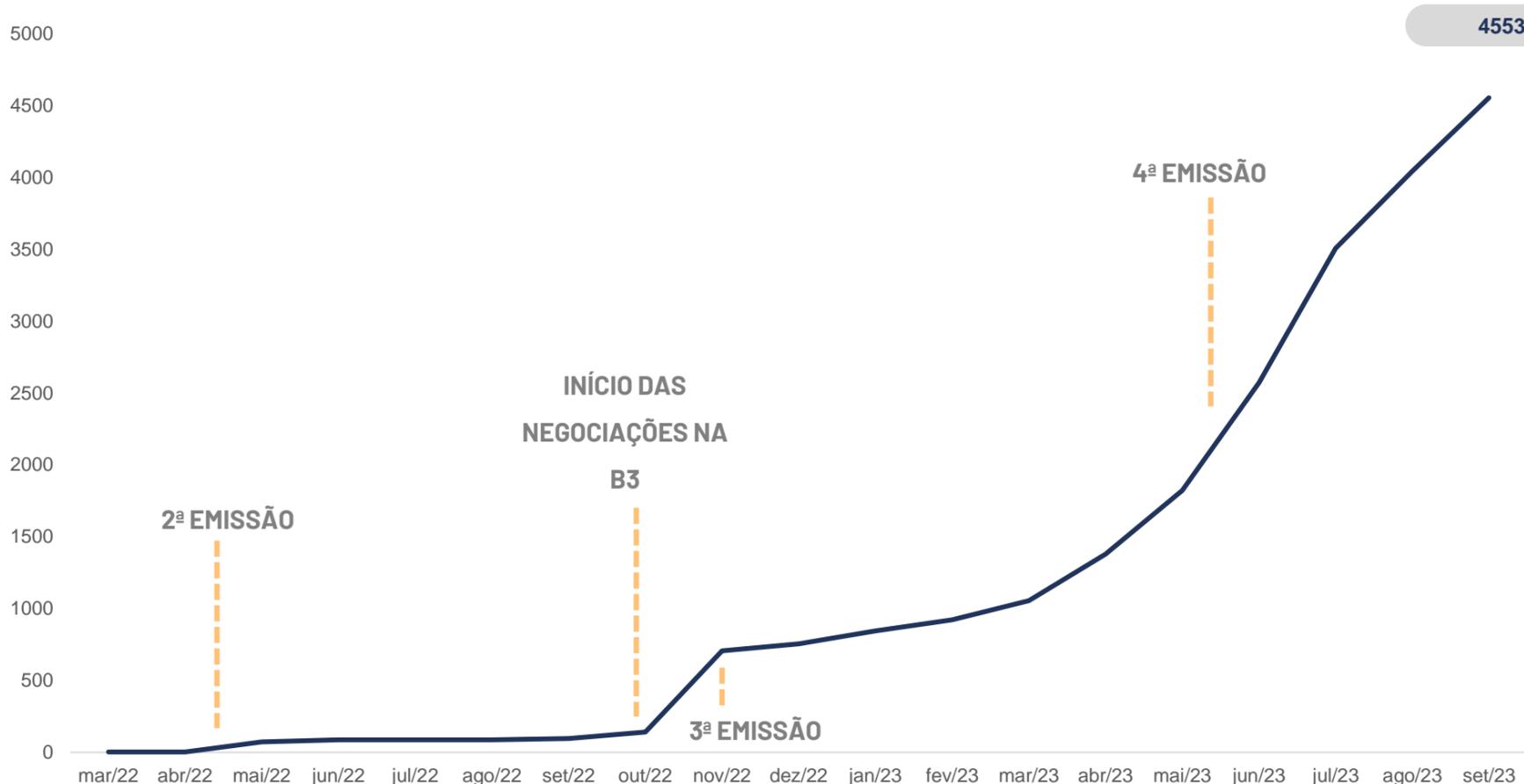


DRE GERENCIAL

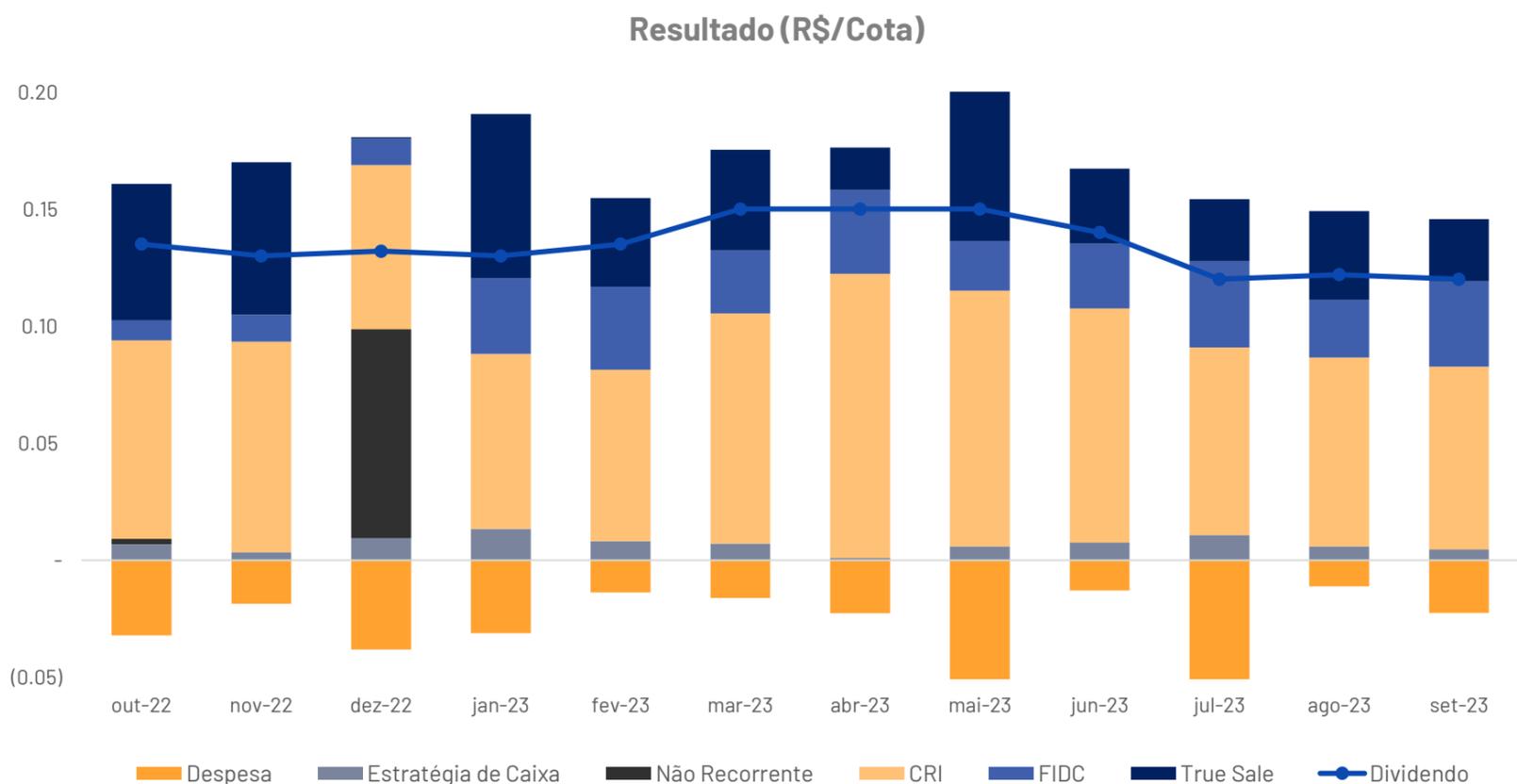
DRE Gerencial	Jul-23	Ago-23	Set-23	Desde o Início
Total de Receitas	3,133,909.48	3,445,289.31	3,246,551.77	38,318,431.56
Operações de True Sales	592,080.00	845,541.04	591,980.38	9,764,418.96
Dividendos	592,080.00	845,541.04	591,980.38	9,764,418.96
CRI	1,693,594.48	1,794,156.51	1,736,837.18	18,704,724.57
Juros Pagos	1,575,739.13	1,689,848.94	1,694,833.74	14,604,771.36
Correção Monetária*	117,855.35	104,307.57	42,003.44	4,099,953.21
Home Equity	180,593.35	122,663.64	78,768.74	1,846,930.36
Juros	180,593.35	122,663.64	78,768.74	1,846,930.36
Outros	506,956.21	549,171.82	734,657.20	6,530,175.67
Caixa	160,685.44	133,756.30	104,308.27	1,472,182.00
Total de Despesas	(1,189,271.95)	(247,847.61)	(500,126.11)	(6,177,122.49)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(207,373.27)	(244,070.16)	(292,480.76)	(2,588,856.22)
Taxa de Performance	(932,287.61)	-	-	(2,512,245.58)
Outras Despesas	(49,611.07)	(3,777.45)	(207,645.35)	(1,076,020.69)
Custo de Emissão	(196,552.48)	(14,040.41)	(40,000.00)	(2,766,507.87)
Resultado	1,944,637.53	3,197,441.70	2,746,425.66	32,141,309.07
Reserva de Lucros	-	-	-	-
Distribuição LIFE11	2,673,209.28	2,717,762.77	2,673,209.28	32,189,224.92
Distribuição mensalizada média LIFE11	0.12	0.122	0.12	0.139
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10.136	10.146	10.151	-
Patrimônio Líquido	225,803,060.11	226,020,540.51	226,123,667.20	n.a.
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	225,803,060.11	226,020,540.51	226,123,667.20	n.a.

* Distribuição mensalizada média

NÚMERO DE COTISTAS



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO



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

CARTEIRA

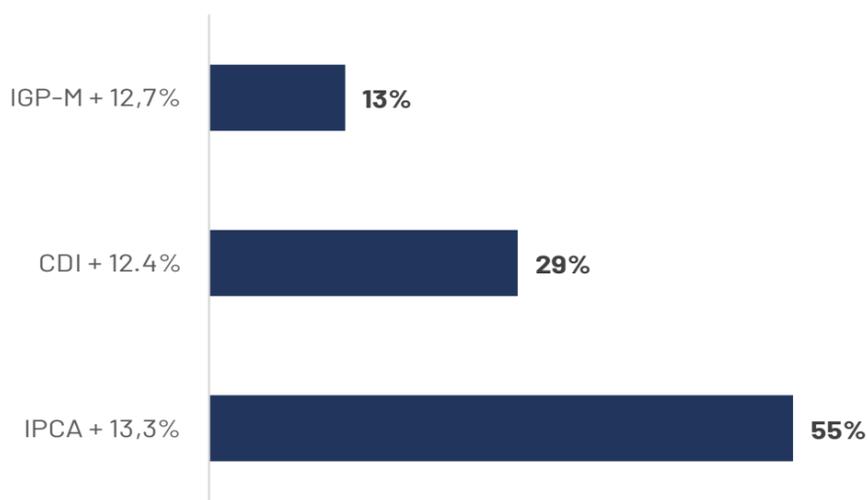
A carteira do fundo, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 13,3% a.a. , CDI + 12,4% a.a. ou IGP-M + 12,7%, dependendo do indicador ao qual o projeto está exposto. Hoje possuímos 13 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (setembro)	% Vendas	LTV ¹	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	10.7%	91.0%	63.4%	157.8%	0.54	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	6.1%	42.6%	50.0%	200.0%	1.77	May-32
BASESUL	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	7.6%	89.1%	50.6%	197.6%	0.82	May-25
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12.50%	13.9%	63.9%	30.7%	325.6%	1.50	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20.00%	4.3%	59.2%	28.6%	349.5%	1.29	Sep-32
MIRANTE	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13.00%	2.6%	59.2%	28.6%	349.5%	1.29	Sep-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12.15%	9.3%	95.7%	40.6%	246.3%	3.10	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17.00%	4.1%	89.6%	23.4%	427.2%	1.66	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%	1.93	May-30
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23.87%	1.6%	n.a.	27.4%	364.8%	1.47	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13.00%	2.8%	89.7%	87.7%	n.a	5.02	n.a
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13.00%	7.0%	95.8%	84.6%	n.a	4.47	n.a
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13.00%	12.7%	86.2%	70.3%	n.a	4.11	n.a
CAIXA						4.0%					
CDI						3.3%					
FII						0.6%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100.0%	n.a.	43.4%	230.3%	2.27	

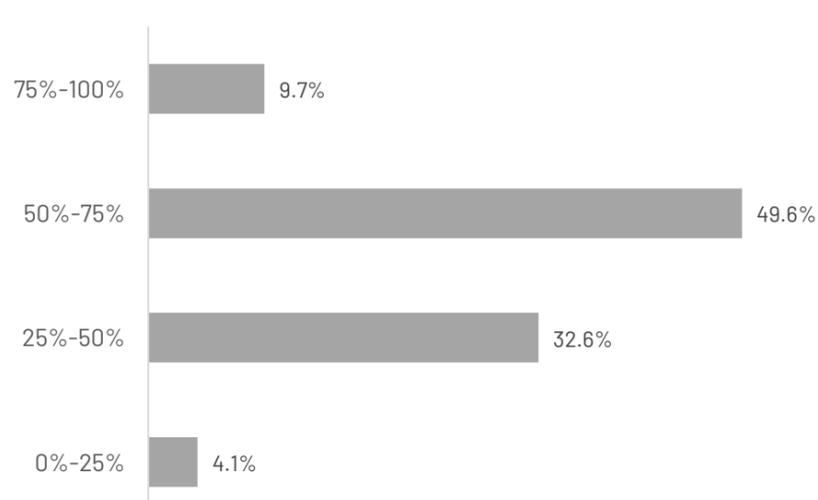
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo à esses projetos encontrarem-se em estruturação.

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: 127%, LTV: 79%; (ii) BASESUL: %SD: 150%, LTV: 67%; (iii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iv) QSJRN: %SD: 130%, LTV: 77%; (v) MIRANTE: %SD: 147%, LTV: 68%; (vi) VANVERA: %SD: 200%, LTV: 50%; (vii) POEHMA: %SD: 329%, LTV: 30%.

Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



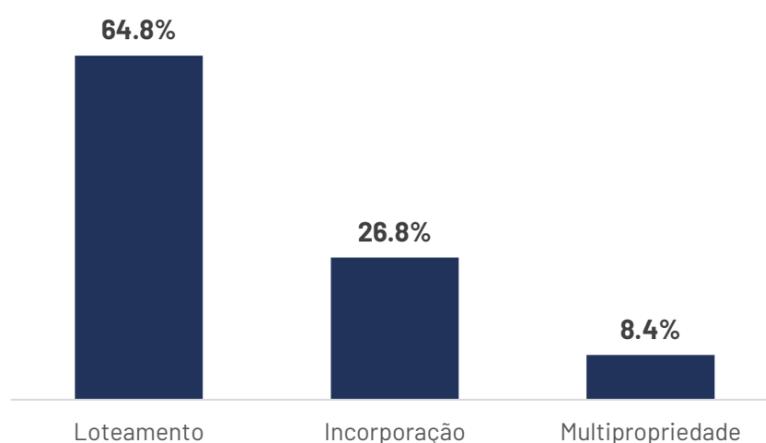
PORTFÓLIO DE CRIs



VGV Estoque Entregue (% LIFE11)

100% - Loteamento
Hoje o portfólio de crédito possui apenas uma operação finalizada e entregue.

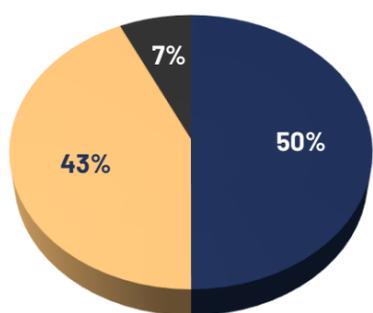
VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)



* Referente ao percentual de obras já realizado de cada projeto

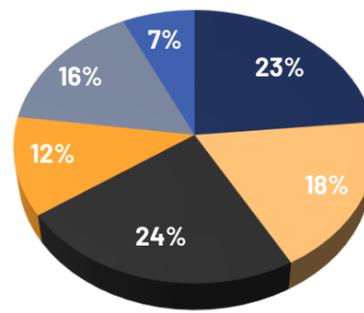
DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA DE CRIs

Por Tipologia



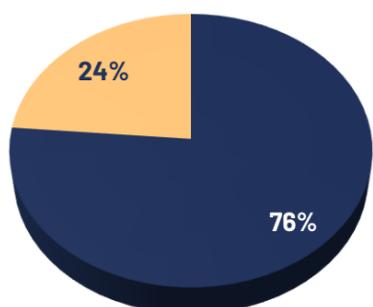
■ Loteamento ■ Incorporação ■ Multipropriedade

Por Localização



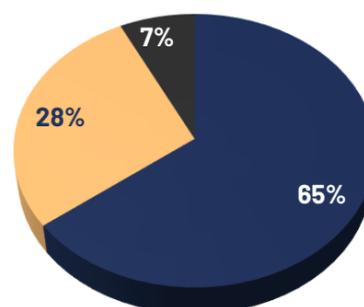
■ PR ■ SE ■ AM ■ SC ■ RO ■ RS

Por Indexador



■ IPCA ■ CDI

Por Classe



■ Única ■ Sênior ■ Subordinada

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



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



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\$ 24.228.881,91

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios **83,94%** do valor integralizado nos CRIs

Hipoteca Cedular **58,46%** das obras concluídas

Alienação Fiduciária de Quotas **91,00%** 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\$ 17.944.599,97

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios **74,71%** do valor integralizado nos CRIs

Alienação Fiduciária de Imóveis **85,00%** das obras concluídas

Alienação Fiduciária de Quotas **89,10%** 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 **77,06%** do valor integralizado nos CRIs

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

Alienação Fiduciária de Quotas **42,61%** 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\$ 33.657.317,43

Garantias	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	65,18% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	61,76% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	63,89% 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\$ 15.988.000,72

Garantias	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	49,88% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	38,95% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	59,22% das vendas concluídas.
Alienação Fiduciária de Quotas	



CRI Vanvera – RO

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	35,79% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Quotas	100% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	95,71% das vendas concluídas.



OPERAÇÕES

CRI Poehma, Gramado - RS

Segmento	Multipropriedade	Garantias	
Taxa	IPCA + 17% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	47,19% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	40,59% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 25.431.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	89,62% 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\$ 28.235.783,98		



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		94,04% 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		86,2% 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 - SETEMBRO 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.