



**JANEIRO 2024**

# **RELATÓRIO GERENCIAL**

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



# HIGHLIGHTS



## 16,7% 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 janeiro**.



## 146,76% do CDI (líquido) em janeiro

### RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 121,1% do CDI bruto, ou equivalente a 146,76% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



## R\$232 milhões

### TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de janeiro o patrimônio do fundo totalizou R\$232.514.035,51.



## R\$229 mil

### LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$229,7 mil.



## 6850 cotistas

### NÚMERO DE COTISTAS

O fundo têm mostrado crescimento constante e encerrou o mês de janeiro com mais de 6,8 mil cotistas.

# INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

**Cota Patrimonial:** R\$ 10,15

**Cota Mercado:** R\$ 10,10

**Rendimento :** R\$ 0,12/cota

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

**Dividend Yield (12M):** 16,7% a.a.

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

**Retorno desde o início:** 34,39% (172% do CDI Líquido)

**Liquidez Diária:** R\$ 242mil/dia

**Duration Média:** 2 anos

## OBJETIVO DO FUNDO

Investimento imobiliário com objetivo de geração de renda real mensal recorrente, de prazo indeterminado, através da aquisição de ativos financeiros e reais de natureza imobiliária.

**PÚBLICO ALVO:** Investidores em geral.

**PRAZO DE DURAÇÃO:** Indeterminado.

**CNPJ:** 39.753.295/0001-02

**GESTOR:** LCP Gestora de Recursos LTDA

**ADMINISTRADOR:** Vórtx DtvM Ltda.

**TIPO:** Condomínio Fechado

**INÍCIO DO FUNDO:** 04/03/2022

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** 1,38% a.a. do PL.

**TAXA DE PERFORMANCE:** 20% sobre o que exceder a variação de 100% do CDI

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO:** R\$ 232.514.035,51

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO\* (últimos 12 meses):**  
R\$ 209.256.832,57

**QTDE DE COTAS EMITIDAS:** 23.268.367

**QTDE DE INVESTIDORES:** 6850

\*CONSIDERANDO OFERTAS

Data Base: 31/01/2024

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

**Em janeiro, o LIFE11 distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,12 por cota, equivalente a um Dividend Yield de 1,18% no mês, e acumulando 16,7% em distribuição nos últimos 12 meses.** Para fins de comparações, o IPCA registrou um avanço de 0,42% no mês, acumulando alta de 4,51% nos últimos 12 meses.

No fim do mês o Copom se reuniu pela primeira vez no ano, mantendo o ritmo de **corte da Selic em 0,5 p.p.**, recuando a taxa básica de juros para 11,25% ao ano. O conselho reforçou que novos cortes devem seguir a mesma magnitude condicionados novamente a uma inflação mais controlada e menos incertezas no quadro fiscal. Tal incerteza foi destaque no início do ano, puxada pelas discussões acerca do déficit primário de 2023 (de forma simplificada, arrecadação menos gastos do governo).

Nos Estados Unidos, o **Fed (Banco Central Americano) decidiu por manter inalterada as taxas básicas de juros no intervalo de 5,25% a 5,50% ao ano.** A justificativa é baseada num momento de pressão inflacionária, o Fomc (Comitê Federal de Mercado Aberto) não deve começar o corte dos juros enquanto a inflação do país não recuar para 2% - meta da instituição. A posição mais conservadora dos membros é vista como uma disposição de arrefecer a atividade de forma mais significativa ao invés de permitir que a inflação volte a ser um problema no curto prazo.

Na **China, o crescimento moderado de 2023 e as projeções não tão boas para 2024** levantam incertezas acerca do potencial do país de voltar a ser o motor de crescimento global. Apesar da crise do mercado imobiliário, altos níveis de desemprego e baixa propensão ao consumo das famílias, as projeções apontam para o crescimento do país na casa dos 5% para o ano corrente. Projeção é ainda abaixo da média do país na década que antecedeu a pandemia, mas um bom sinal de retomada.

Após um extenso período de elevação das taxas de juros nas principais economias globais, as expectativas de mercado apontam para uma reversão significativa desse cenário no ano de 2024, podendo trazer um bom resultado para os fundos imobiliários com a redução da taxa básica de juros das economias. Um segundo fator que corrobora para esse otimismo é a **revisão dos indicadores de crescimento global, indicando um crescimento mais robusto do que se precificava no fim do ano passado.**



# ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

**CRI QSJRN:** No mês de janeiro, um contrato que estava em negociação no mês anterior foi convertido em venda. Foi uma venda importante no valor de 2,8M com uma entrada importante para a operação. Também tivemos uma redução da inadimplência mensal no empreendimento em relação ao mês anterior.

Houve também um avanço importante de obra em que foram realizados os aterros do campo de golf, parte da pavimentação e parte das instalações de esgoto e água. Alguns contratos importantes estão em negociação e podem resultar em vendas no mês seguinte.

**CRI Vectra:** No mês de janeiro, o desempenho do CRI Vectra destacou-se de forma notável dentro do portfólio do fundo. Alcançamos o maior volume de vendas desde o início do CRI, com um total de 17 transações concluídas. Este aumento nas vendas não comprometeu o preço dos ativos, pelo contrário, observamos um incremento de 4,74% no valor por m<sup>2</sup> vendido em comparação ao mês anterior.

Adicionalmente, a operação exibiu um Índice de Fluxo Mensal (IFM) excepcional de 271,4%. Isso indica que a geração de caixa do projeto superou em mais de duas vezes e meia o valor do pagamento mensal devido ao fundo. Tal performance possibilitou a realização de uma amortização extraordinária significativa, contribuindo para a diminuição contínua dos riscos associados à operação.

Este conjunto de resultados reforça a robustez do CRI Vectra, consolidando ainda mais a nossa confiança na gestão e estratégia adotadas para maximizar os retornos aos nossos investidores.

**CRI Vanvera:** Durante janeiro de 2024, o CRI Vanvera apesar de já ter vendido 96% dos lotes, registrou 8 vendas líquidas, resultado de 14 vendas e 6 distratos. O resultado de janeiro de 2024 apresenta melhora quando comparado ao resultado de uma venda líquida negativa registrado em dezembro de 2023. Esse aumento nas vendas foi acompanhado de valorização no m<sup>2</sup>, superando inclusive o IPCA do período. O projeto possui um total de 2.487 contratos ativos e apresenta indicadores de enquadramento extremamente saudáveis, com a RGSD (Razão de Garantia Saldo Devedor) acima de 180% e o IFM (Índice de Fluxo Mensal) acima de 150%.

# ATUALIZAÇÃO DA CARTEIRA

**CRI Mirante:** Em janeiro, a operação apresentou mais uma venda, mantendo uma média de duas vendas por mês se considerarmos os últimos 6 meses. Também tivemos uma redução nos patamares de inadimplência, com melhoras no índice de fluxo mensal de recursos disponível para a operação.

Foi realizado um replanejamento de execução da obra para que no mês seguinte sejam retomada a velocidade de obra. Houve também a ocorrência de um distrato e uma melhora no índice de garantias em relação ao saldo devedor do CRI Mirante.

**CRI Poehma:** A carteira foi atualizada com 0 novas vendas e 9 distratos. Isso se deve ao fato de que houve uma redução no time comercial, visto que o projeto não depende de novas vendas para concluir a operação. A estratégia é avançar com as obras e vender as frações a um novo valor quando a construção for finalizada, valorizando o estoque.

O empreendimento está antecipando a compra de diversos materiais que serão empregados somente no final da obra, como por exemplo móveis, elevadores e ar condicionado. Por esse quesito existe uma diferença entre a evolução física e a evolução financeira da obra, mas que ao seguir o cronograma deve empregar um bom ritmo de avanço nos próximos meses.

**CRI Basesul:** Durante o mês de janeiro a carteira sofreu 4 distratos e nenhuma venda. O Habite-se do edifício One House está dependendo apenas da prefeitura de Curitiba, a emissão do Certificado de Vistoria Conclusão de Obras está prevista para fevereiro/março.

Com relação ao empreendimento Easy, a obra avançou 5,52% fisicamente no mês e chegou ao patamar do 75,84%, mantendo o ritmo empregado nos meses anteriores.

**CRI EMA:** No primeiro mês do ano a Carteira sofreu com 4 unidades distratadas, restando agora 39 unidades em estoque de um projeto de 400 lofts. Seguimos para a finalização das 9 quadras iniciais, a primeira fase do empreendimento está prevista para concluir 100% em março de 2024.

# ATUALIZAÇÃO DA CARTEIRA

**FIDC Residence Club:** A performance da arrecadação da carteira continua sólida, os empreendimentos ao todo tiveram 2637 visitantes e 551 vendas em janeiro. A recente mudança de controle desbloqueou oportunidades para negociar tanto dívidas quanto a participação acionária nos empreendimentos. A operação foi meticulosamente planejada para garantir que os fundos destinados às obras fossem provenientes de fontes novas, enquanto os recursos da carteira fossem direcionados para saldar os compromissos de financiamento. Neste momento, a empresa enfrenta uma necessidade de caixa não atendida por novas fontes de financiamento, tornando imperativa a utilização dos recursos da carteira para dar continuidade aos projetos em andamento.

**Operações de True Sale e outras operações:** A carteira de Maragogi sofreu 3 distratos e 2 vendas. As vendas líquidas refletiram poucas mudanças na carteira ativa.

Quanto a recuperação da carteira tivemos um mês bem positivo em janeiro, houve uma redução de 6,7% no Saldo Devedor em atraso que a carteira detinha em comparação a dezembro. A estratégia de exigir o pagamento de 2 parcelas dos contratos mais atrasados surtiu um grande efeito.

Começamos o ano com 18 vendas novas em Green Portugal, a demanda está bem alta por lotes na região. Em contrapartida a carteira sofreu com 10 distratos, concluindo o mês com uma venda líquida de 8 unidades, resultado bem positivo. Tivemos uma redução na inadimplência e um aumento na recuperação também, aumentando o percentual de contratos elegíveis na carteira.

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

# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

## LOCALIZAÇÃO

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.

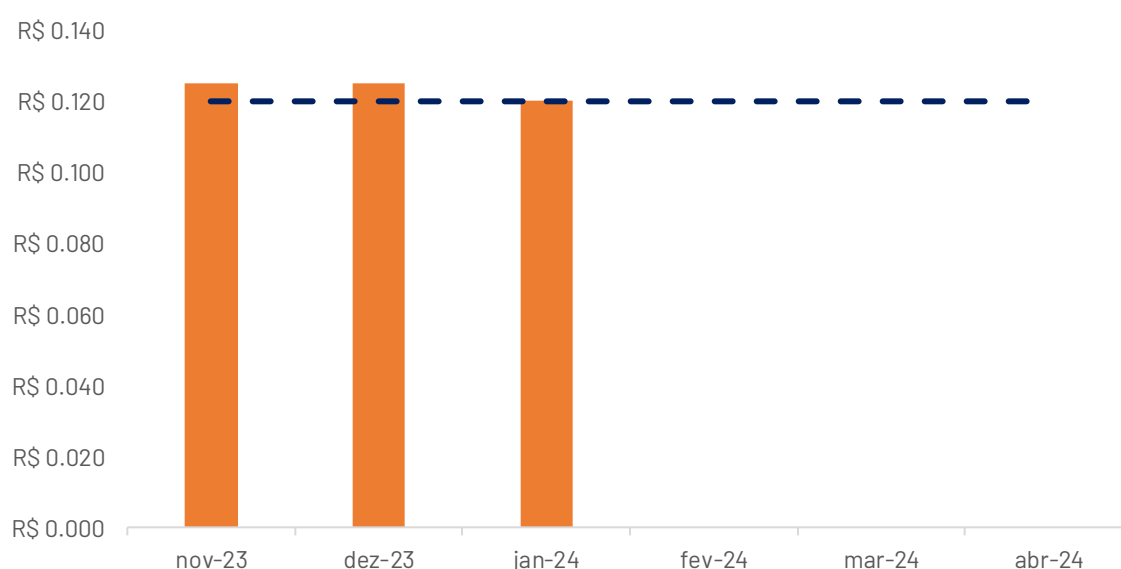
# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## 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.

## PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

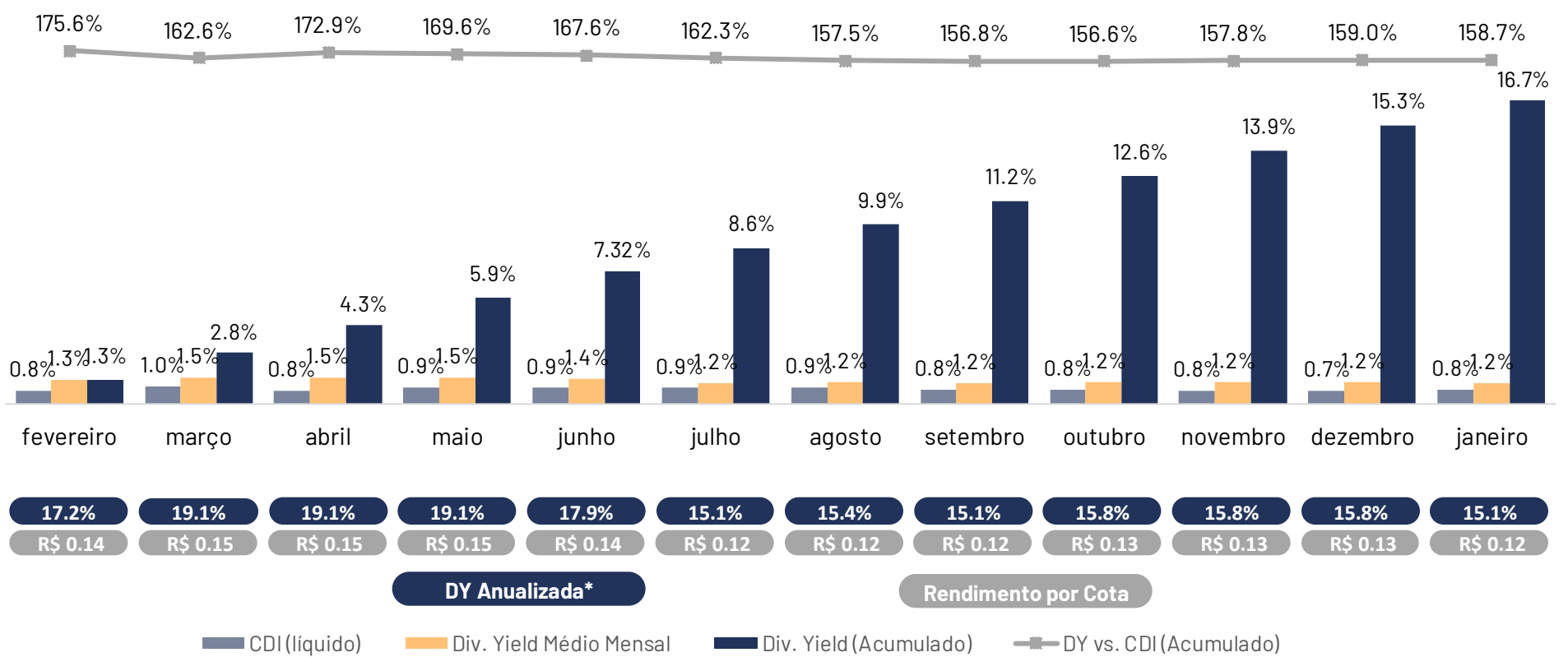
No início de cada semestre analisamos as expectativas macroeconômicas e individuais das nossas operações para projetar os rendimentos médios e normalizar a distribuição, trazendo uma maior estabilidade aos cotistas. **Para o primeiro semestre de 2024, a expectativa é mantermos o dividendo em R\$0,12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



*A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.*

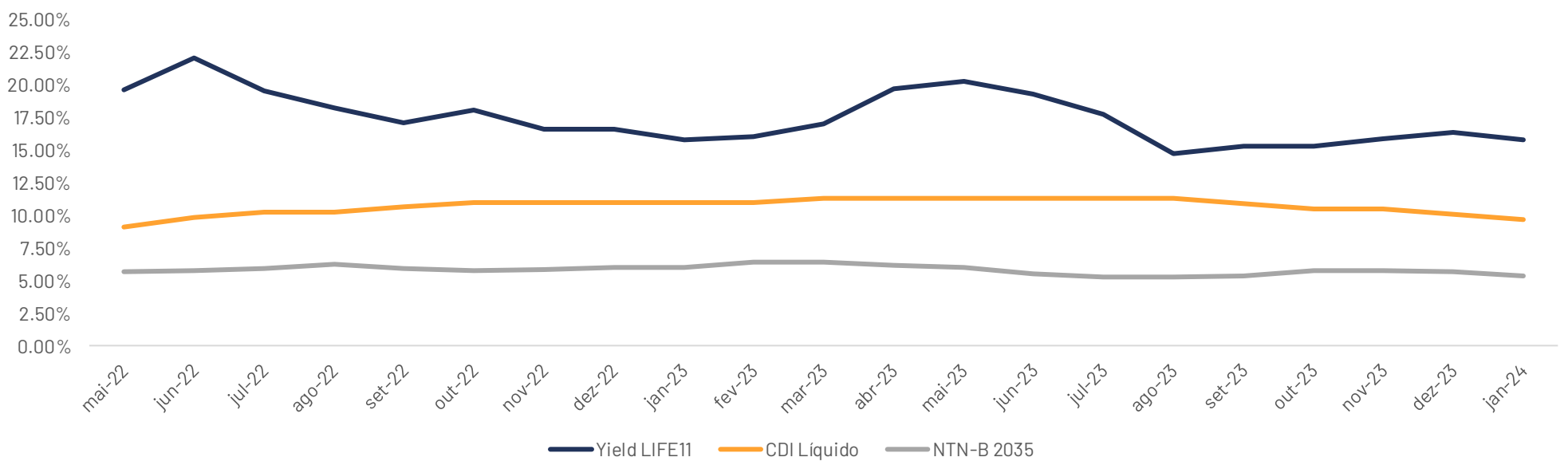
# RETORNO E RENDIMENTOS

O fundo distribuiu no mês de **janeiro** 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 **34,39%**. 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.



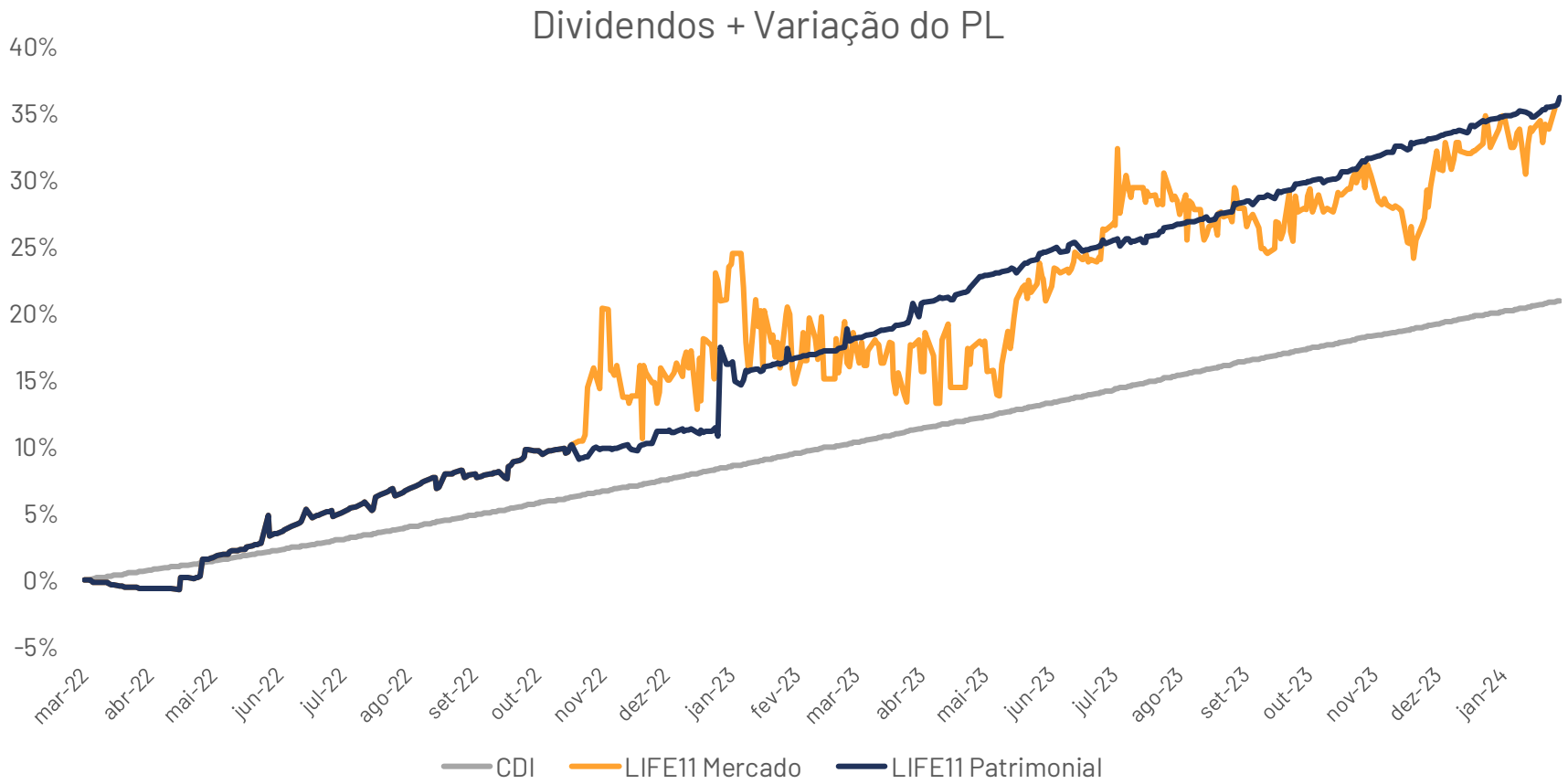
\* Valores para Dividend Yield Acumulado

Desempenho Yield x NTN-B 2035





# RETORNO TOTAL AJUSTADO

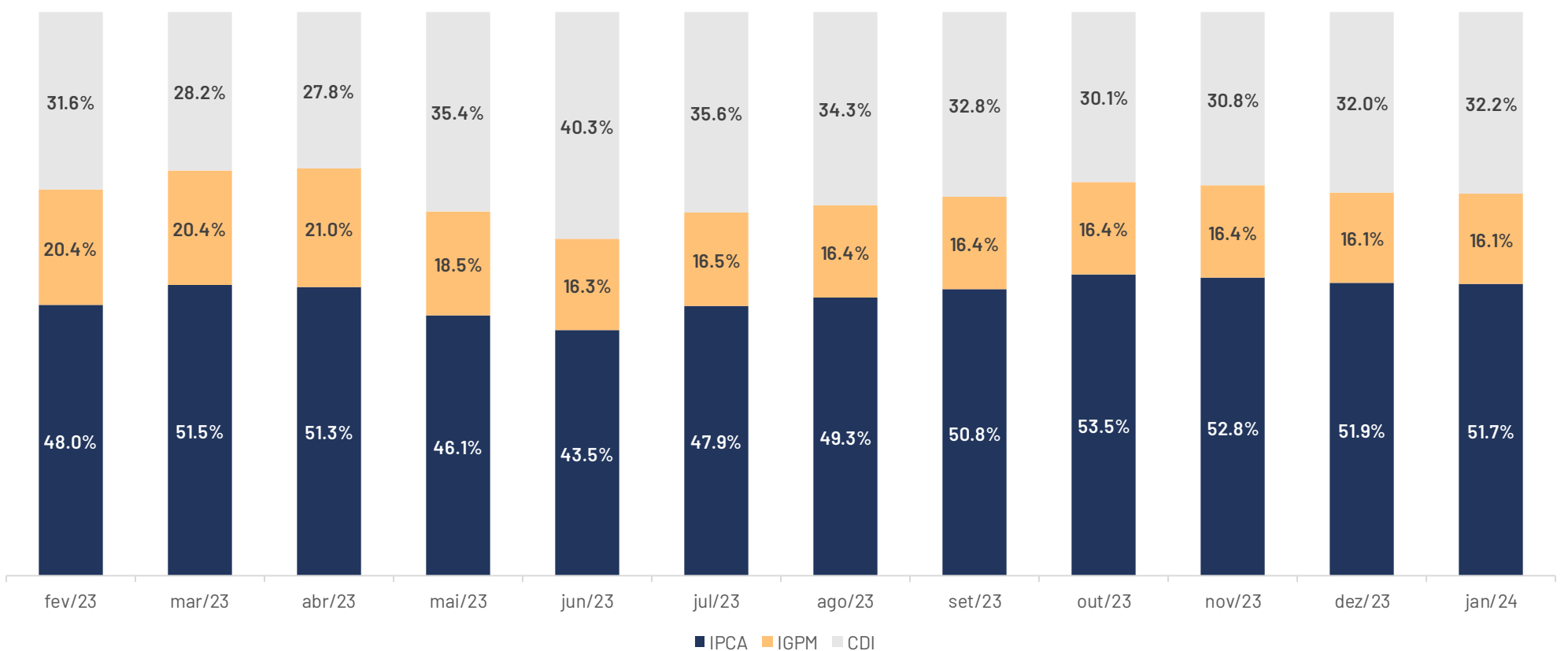


Cota Patrimonial - 173% CDI

Cota Mercado - 169% CDI

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

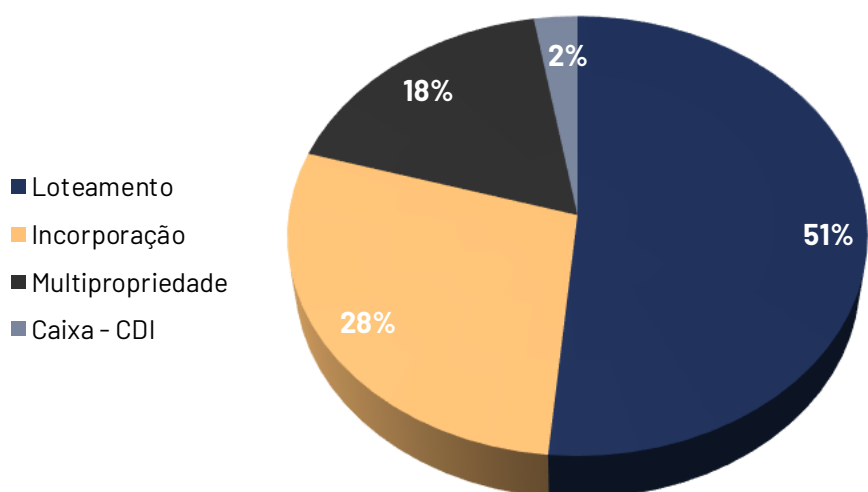
# HISTÓRICO DE EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



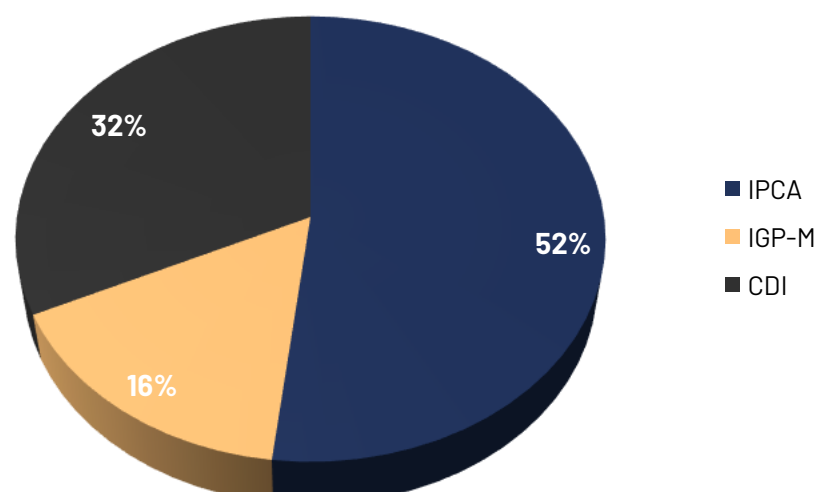
# ALOCAÇÃO DE CARTEIRAS

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.

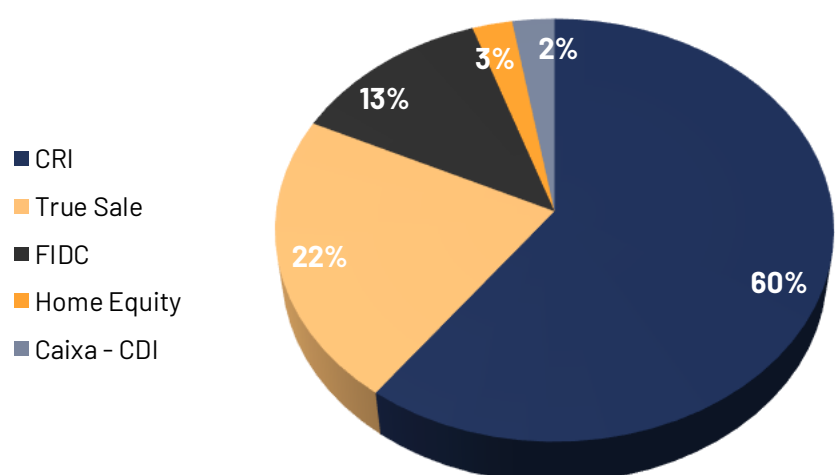
### Exposição por tipo de empreendimento



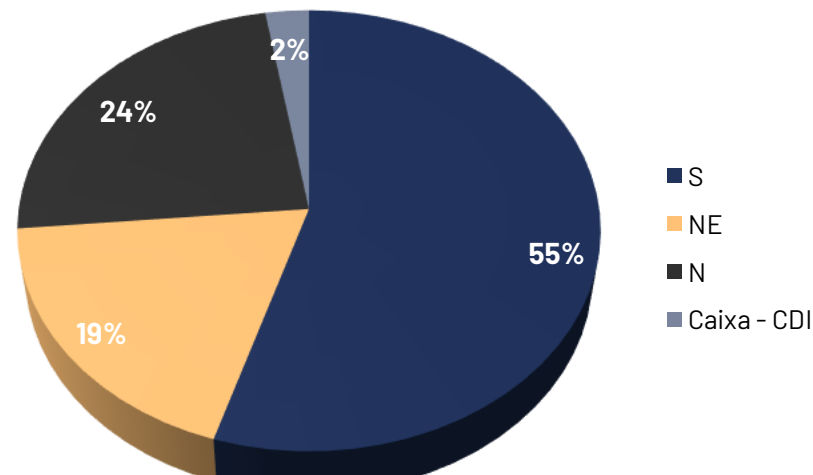
### Exposição por indexador



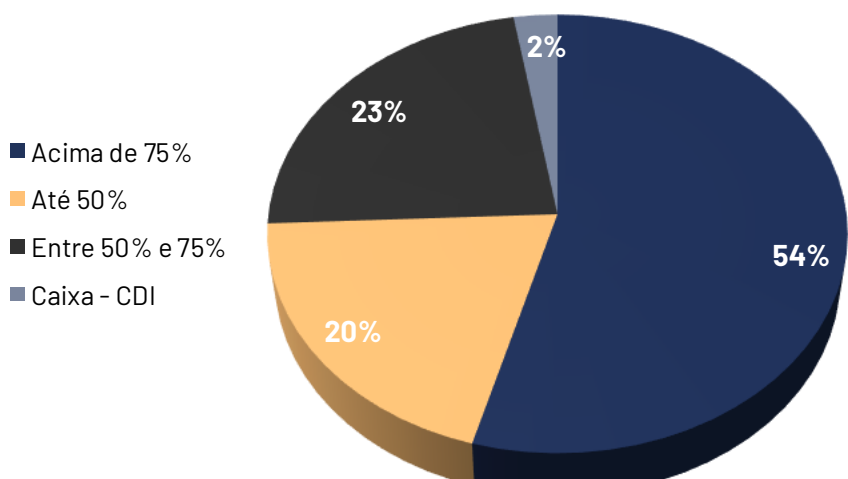
### Exposição por tipo de investimento



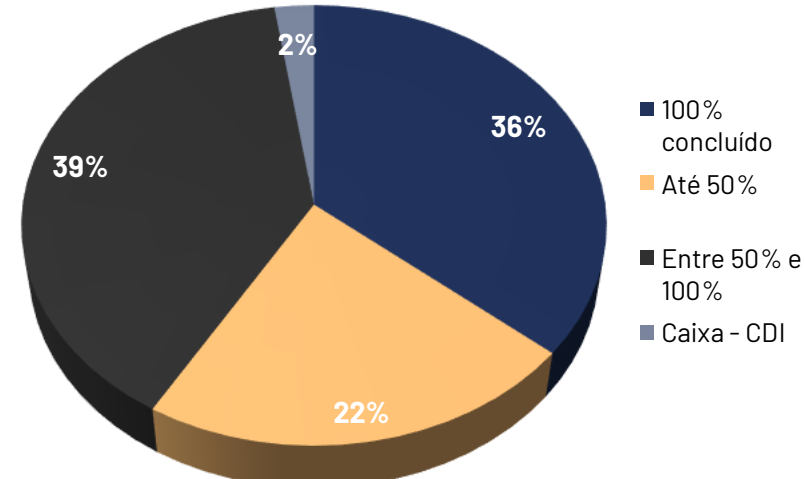
### Exposição por região



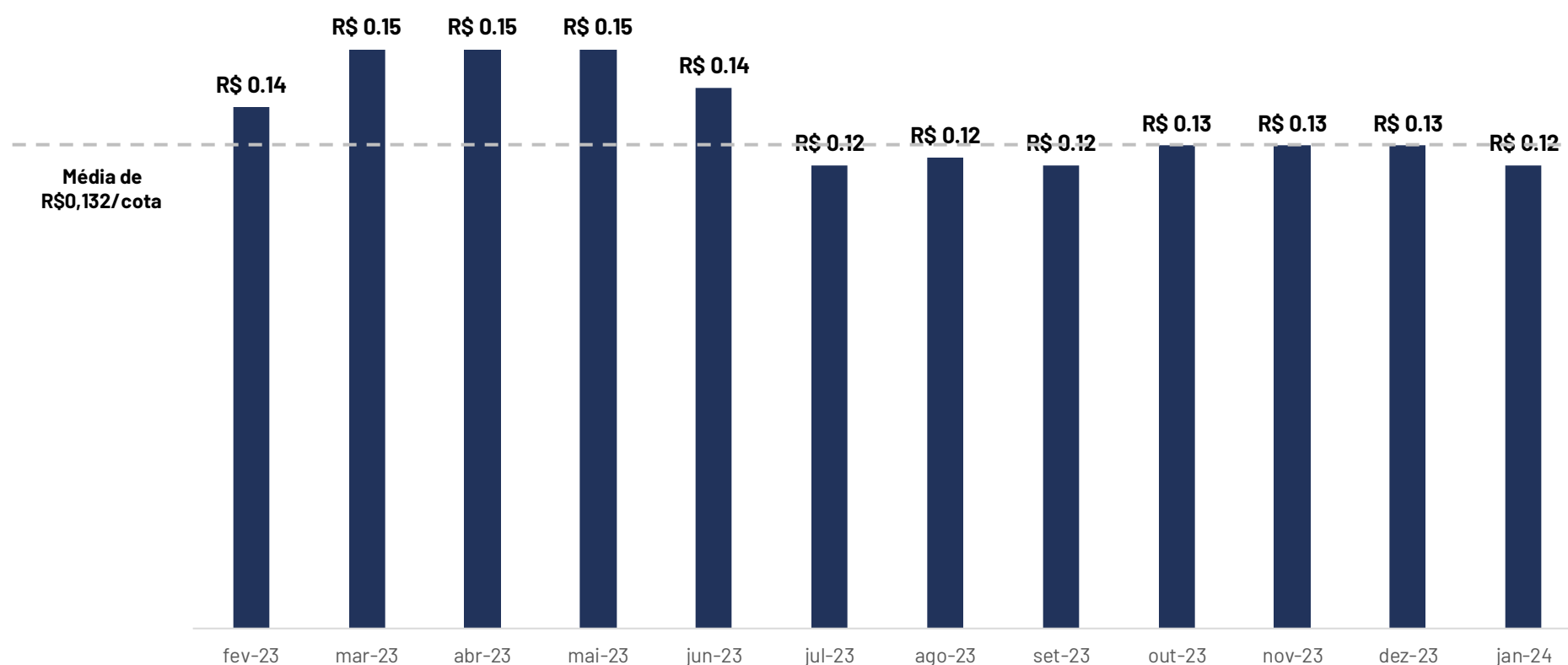
### Exposição por evolução de vendas



### Exposição por estágio de obras



# HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO



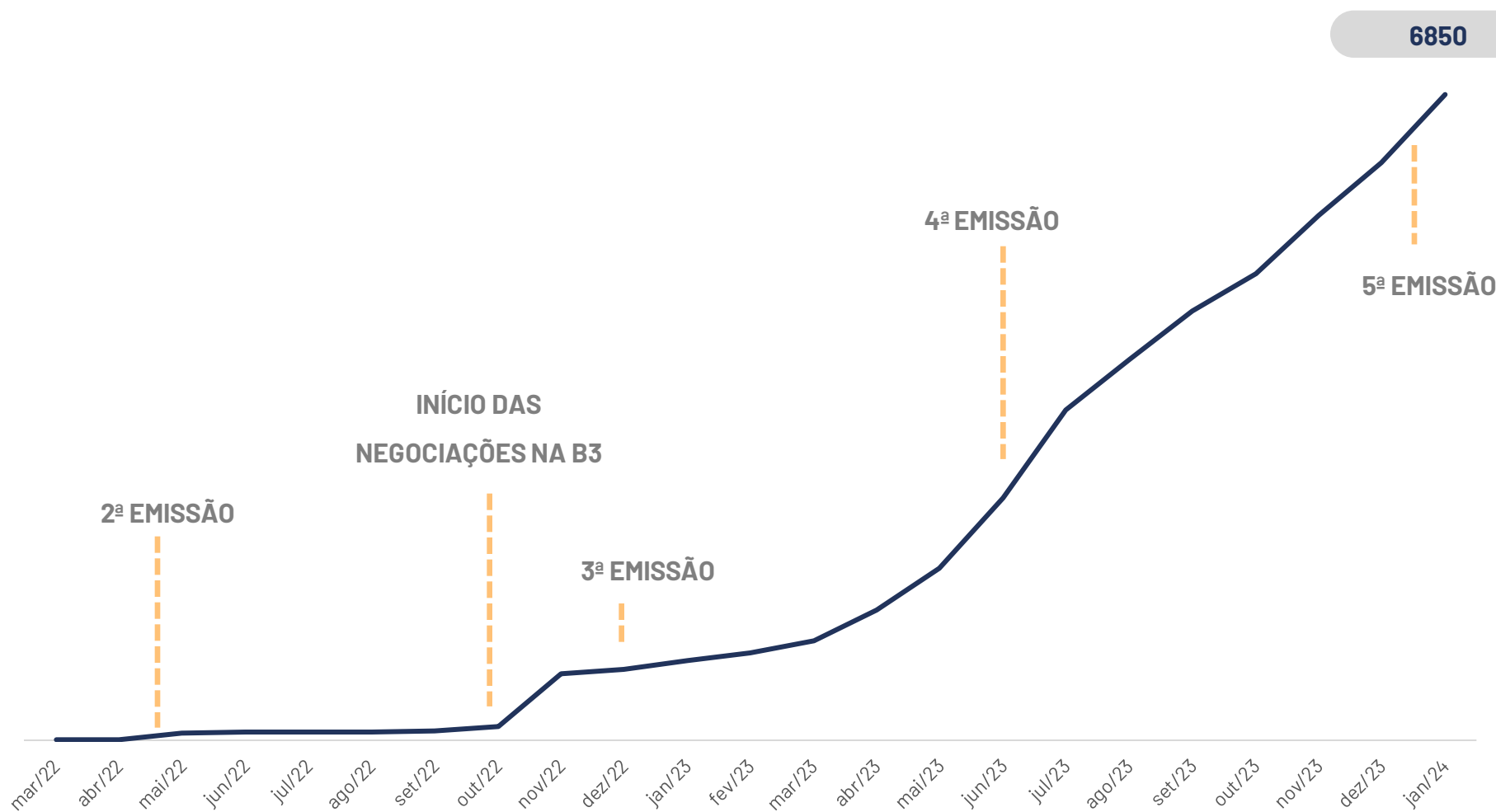
## DRE GERENCIAL

DRE Gerencial	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Desde o Início
<b>Total de Receitas</b>	<b>3.633.641.35</b>	<b>2.463.328.27</b>	<b>3.035.390.61</b>	<b>50.995.769.41</b>
<b>Operações de True Sales</b>	<b>937.829.82</b>	-	<b>620.000.00</b>	<b>12.094.133.78</b>
Dividendos	937.829.82	-	620.000.00	12.094.133.78
<b>CRI</b>	<b>1.977.917.22</b>	<b>1.943.361.14</b>	<b>1.669.282.49</b>	<b>26.329.425.97</b>
Juros Pagos	1.739.362.08	1.830.229.52	1.462.758.21	21.335.673.79
Correção Monetária*	238.555.14	113.131.62	206.524.29	4.993.752.18
<b>Home Equity</b>	<b>73.667.92</b>	<b>73.077.81</b>	<b>67.198.00</b>	<b>2.131.556.85</b>
Juros	73.667.92	73.077.81	67.198.00	2.131.556.85
<b>Outros</b>	<b>619.053.33</b>	<b>407.781.34</b>	<b>624.409.78</b>	<b>8.809.121.17</b>
<b>Caixa</b>	<b>25.173.06</b>	<b>39.107.98</b>	<b>54.500.34</b>	<b>1.631.531.63</b>
				0
<b>Total de Despesas</b>	<b>(289.555.81)</b>	<b>(304.455.11)</b>	<b>(293.886.64)</b>	<b>(7.563.145.50)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(268.342.55)	(257.623.27)	(257.749.44)	(3.628.602.59)
Taxa de Performance	-	-	-	(2.512.245.58)
Outras Despesas	(21.213.26)	(46.831.84)	(36.137.20)	(1.422.297.33)
Custo de Emissão	(239.145.06)	(35.290.24)	60.000.00	(3.163.455.64)
				0
<b>Resultado</b>	<b>3.344.085.54</b>	<b>2.158.873.16</b>	<b>2.741.503.97</b>	<b>43.432.623.90</b>
Reserva de Lucros	646.075.34	412.50	10.981.79	2.514.096.83
				0
<b>Distribuição LIFE11</b>	<b>2.784.593.00</b>	<b>2.784.593.00</b>	<b>2.673.209.28</b>	<b>43.216.213.20</b>
Distribuição mensalizada média LIFE11	0.125	0.125	0.12	3.004
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10.160	10.147	10.147	232.473
				-
<b>Distribuição LIFE13</b>	-	<b>17.873.93</b>	<b>27.855.48</b>	<b>235.824.690</b>
Distribuição/recibo LIFE13	-	0.08	0.12	0.3893
<b>Distribuição LIFE14</b>	-	<b>11.44</b>	<b>44.28</b>	<b>187.842.120</b>
Distribuição/recibo LIFE14	-	0.03	0.12	0.2911
<b>Distribuição LIFE15</b>	-	<b>1.022.17</b>	<b>6.814.44</b>	<b>195.623.007</b>
Distribuição/recibo LIFE15	-	0.02	0.12	0.2781
<b>Distribuição Livro</b>	-	<b>1.035.47</b>	<b>9.103.44</b>	<b>197.925.311</b>
Distribuição/recibo Livro	-	0.01	0.12	0.2737
<b>Distribuição SPE</b>	-	-	<b>13.907.77</b>	<b>201.694.171</b>
Distribuição/recibo SPE	-	-	0.02	0.1623
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>226.323.735.24</b>	<b>226.043.427.05</b>	<b>226.101.083.29</b>	<b>n.a.</b>
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	226,323,735.24	229,706,110.11	232,514,035.51	n.a.

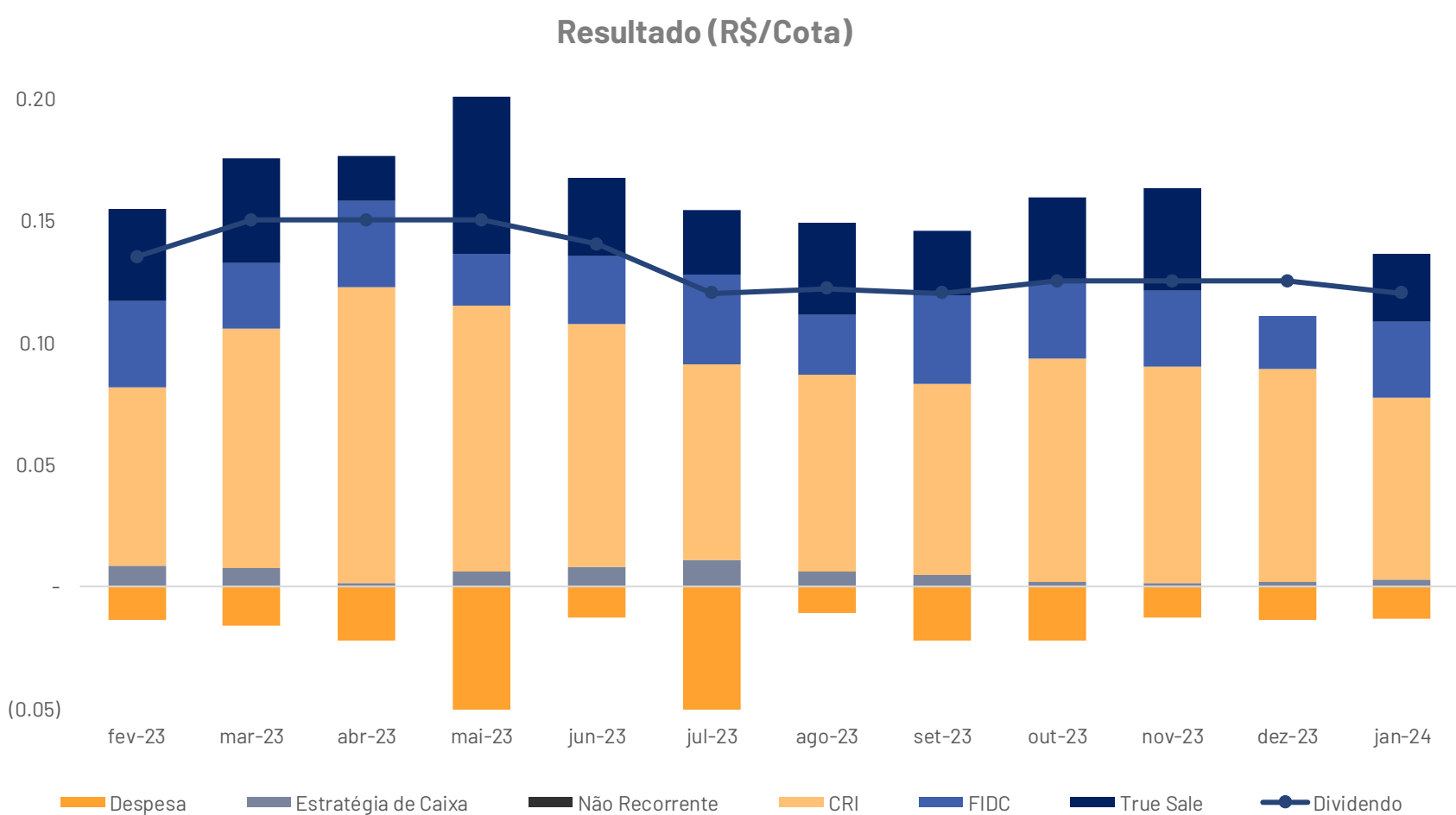
\*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa



# NÚMERO DE COTISTAS



# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO



	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
<b>Dividendo</b>	0,14	0,15	0,15	0,15	0,14	0,12	0,122	0,12	0,125	0,125	0,125	0,12
<b>Resultado</b>	0,14	0,16	0,15	0,14	0,15	0,10	0,14	0,12	0,14	0,15	0,10	0,12

# CARTEIRA

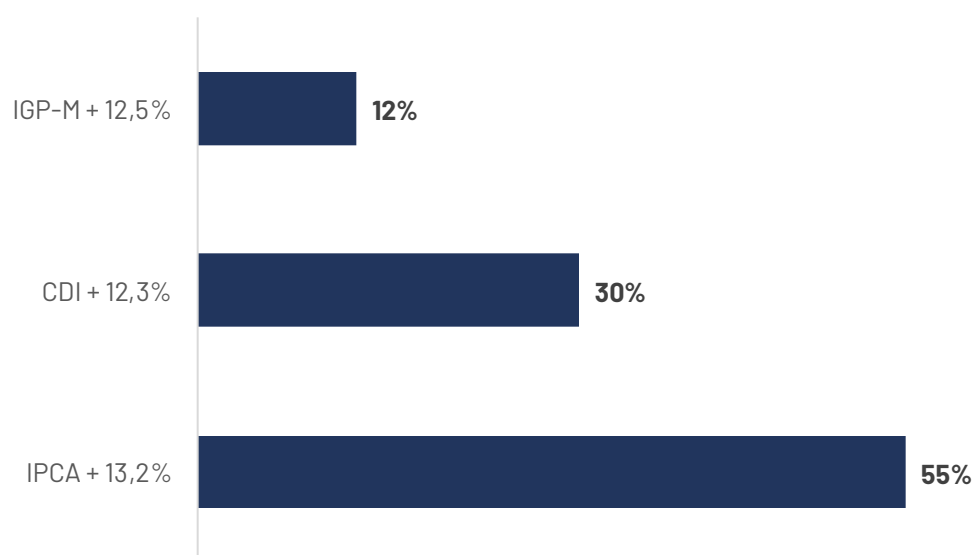
A carteira do fundo, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 13,2% a.a. , CDI + 12,3% a.a. ou IGP-M + 12,5%, dependendo do indicador ao qual o projeto está exposto. Hoje possuímos 13 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (janeiro)	% Vendas	LTV <sup>1</sup>	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	12.5%	91.3%	77.5%	129.0%	0.57	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	5.6%	48.1%	50.0%	200.0%	0.85	May-32
BASESUL	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12.00%	8.0%	90.0%	43.8%	228.1%	0.59	May-25
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12.50%	14.3%	65.6%	31.0%	322.1%	1.06	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20.00%	4.1%	64.1%	33.9%	294.9%	1.09	Sep-32
MIRANTE	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13.00%	3.8%	64.1%	33.9%	294.9%	1.09	Sep-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12.15%	8.5%	96.1%	41.2%	242.8%	3.15	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17.00%	3.4%	87.4%	19.0%	527.1%	1.53	Oct-29
		Itau/singular									
FIDC Residence Club	FIDC	e	Mezanino	CDI	10.00%	12.9%	-	-	-	-	-
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22.10%	0.9%	n.a.	28.2%	354.1%	1.92	May-30
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23.87%	1.6%	n.a.	27.4%	364.8%	1.29	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13.00%	2.7%	89.7%	80.2%	n.a	4.91	n.a
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13.00%	6.8%	94.6%	79.2%	n.a	4.43	n.a
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13.00%	12.5%	88.2%	70.3%	n.a	4.18	n.a
CAIXA						2.4%					
CDI						2.4%					
<b>TOTAL</b>				n.a.	n.a.	100.0%	n.a.	44.0%	227.1%	2.03	

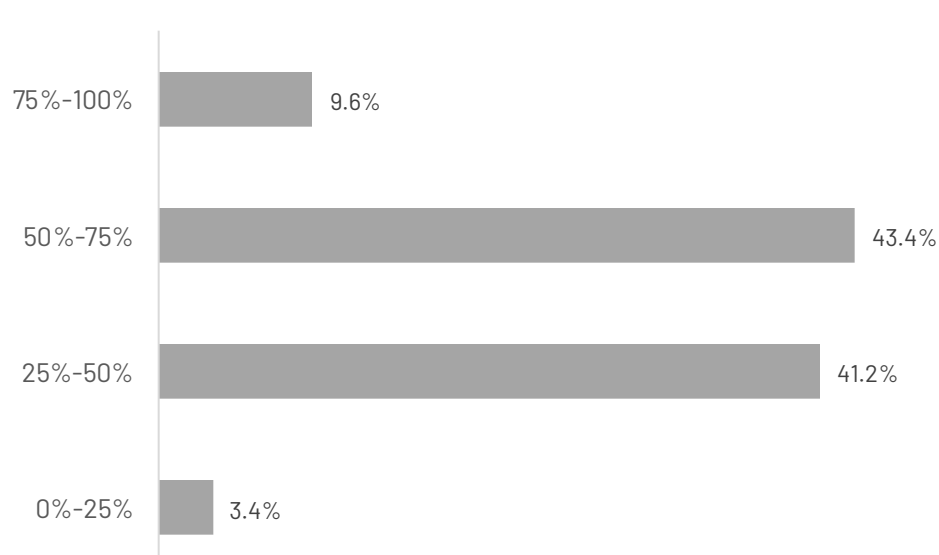
\*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo à esses projetos encontrarem-se em estruturação.

<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: 102%, LTV: 98%; (ii) BASESUL: %SD: 143%, LTV: 70%; (iii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iv) QSJRN: %SD: 130%, LTV: 77%; (v) MIRANTE: %SD: 137%, LTV 73%; (vi) VANVERA: %SD: 197%, LTV: 51%; (vii) POEHMA: %SD: 382%, LTV: 26%.

Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



# PORTFÓLIO DE CRIS

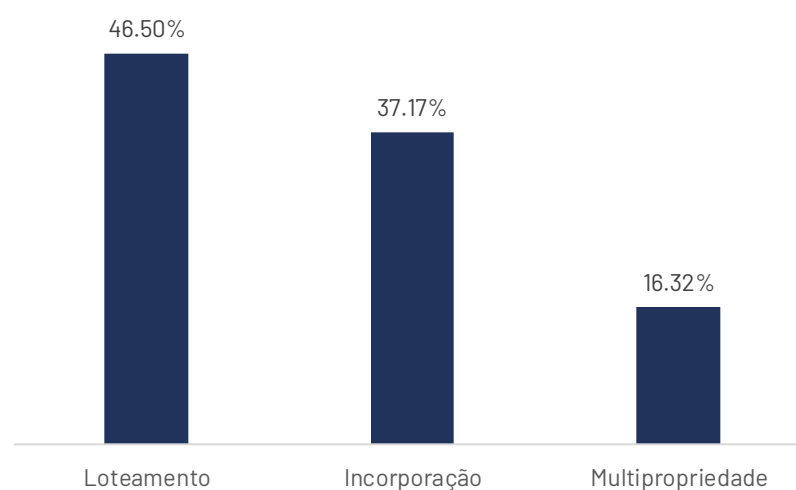


### VGV Estoque Entregue (% LIFE11)

**100% - Loteamento**

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

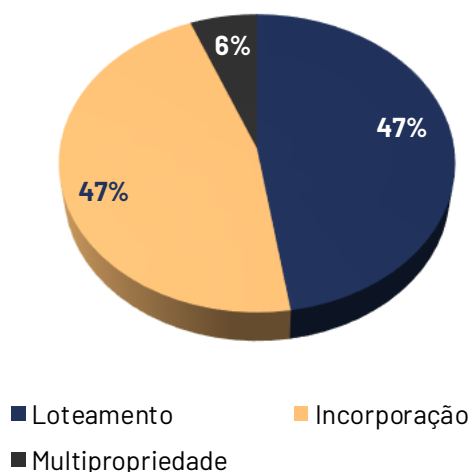
### VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)



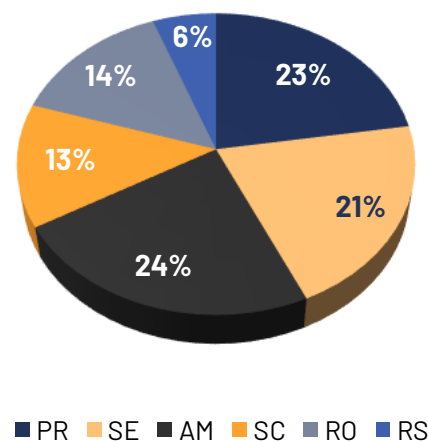
\* Referente ao percentual de obras já realizado de cada projeto

## DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA DE CRIS

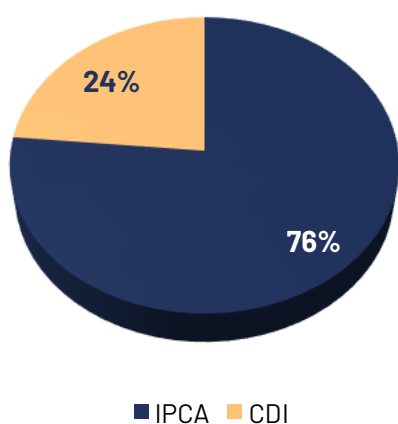
### Por Tipologia



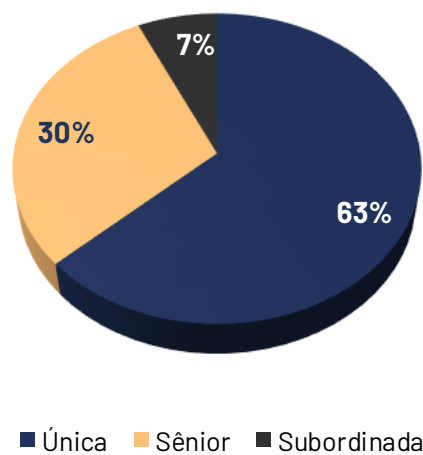
### Por Localização



### Por Indexador



### Por Classe





# TABELA DE SENSIBILIDADE

A tabela abaixo apresenta a sensibilidade da taxa média líquida implícita da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário. Ela pode ser utilizada para o investidor identificar sua expectativa de retorno dado a compra de cotas a um determinado preço. A tabela indica a rentabilidade anual equivalente, no cenário hipotético de que i) carteira de CRIs é adquirida com o mesmo ágio/deságio da cota no secundário e ii) o investidor carrega todos os papéis adquiridos até o vencimento de cada um deles.

Se o preço de negociação no mercado secundário for igual ao preço da cota patrimonial, então a taxa média líquida é o carregamento da carteira descontando a taxa de administração.

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

		Carteira completa de CRI	
		Taxa equivalente em IPCA+	
	Preço de Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
Cota Mercado (31/01)	9.94	15.95%	14.57%
	9.98	15.79%	14.41%
	10.02	15.62%	14.24%
	10.06	15.46%	14.08%
	10.10	15.30%	13.92%
	10.14	15.14%	13.76%
	10.18	14.98%	13.60%
	10.22	14.83%	13.45%
	10.26	14.67%	13.29%

# 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

<b>Segmento</b>	Incorporação Horizontal	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>100,00%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal	Hipoteca Cedular	<b>64,93%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	Até R\$ 29.500.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	<b>91,25%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 28.906.128,84		



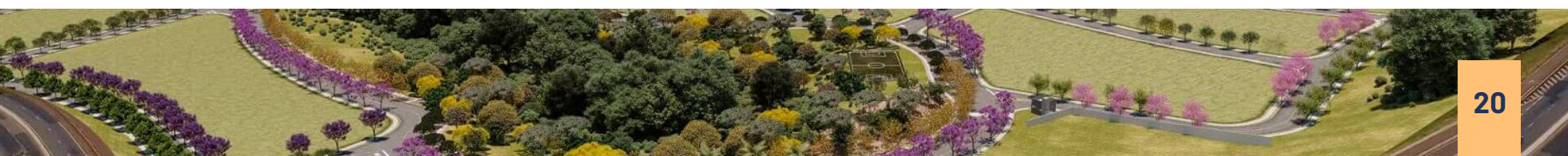
## CRI Basesul, Curitiba - PR

<b>Segmento</b>	Incorporação Vertical	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>80,48%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>94,07%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 24.287.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	<b>90,03%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 19.347.743,76	Fiança	



## CRI Vectra, Londrina - PR

<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>77,06%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>100,00%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 20.000.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	<b>48,12%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 15.466.450,09		





# 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\$ 36.342.482,23

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>70,39%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>70,42%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>65,55%</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 e IPCA + 13% a.a.
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 32.100.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 18.989.544,85

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>59,22%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>39,53%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>64,08%</b> das vendas concluídas.
Alienação Fiduciária de Quotas	



## CRI Vanvera - RO

<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\$ 23.967.937,16

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>35,79%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>100%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>96,08%</b> das vendas concluídas.

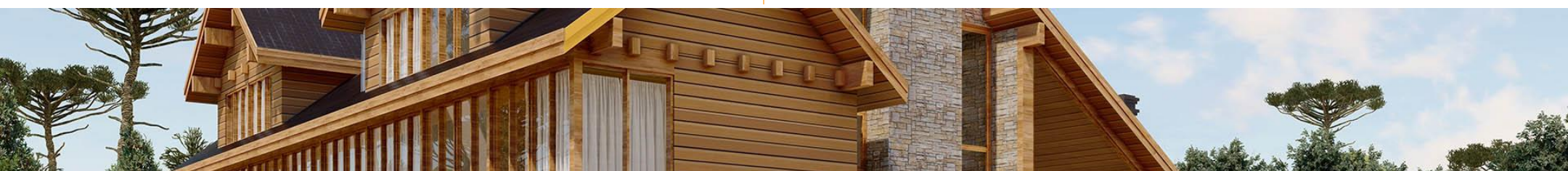




# OPERAÇÕES

## CRI Poehma, Gramado - RS

<b>Segmento</b>	Multipropriedade	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 17% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>47,19%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>65,20%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 25.431.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	<b>87,36%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 12.755.123,58	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\$ 29.993.585,58		



## 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>93,22%</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>88,18%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 29.093.000,00		



# OPERAÇÕES – CRI

## Barra Loft (EMA)

O Projeto de Barra Loft foi desenvolvido pela EMA Incorporações como resposta ao alto crescimento observado na cidade de Barra dos Coqueiros, Região Metropolitana de Aracaju. O empreendimento fica à 30 minutos do centro de Aracaju, através da ponte João Alves, entre Aracaju e o Terminal Marítimo Inácio Barbosa. A economia da cidade é amparada pelas atividades do terminal, operação da Petrobras no estado de Sergipe, e da UTE Porto de Sergipe I. O projeto de incorporação horizontal oferece Lofts residenciais a preço acessível, em condomínio fechado, com acesso direto à praia por dentro do condomínio. A entrega das obras finalizadas deve ocorrer em 2024, quando esperamos que o CRI seja amortizado de forma acelerada, à medida que os compradores decidam procurar financiamento junto a bancos a taxas mais atrativas. Dado o produto diferenciado, economia em crescimento da região, e curto duration do projeto, entendemos que este CRI apresenta uma combinação interessante de risco e retorno para nosso fundo.

## 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 cicloviárias, 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 - JANEIRO 2024

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.