



**FEVEREIRO 2024**

# **RELATÓRIO GERENCIAL**

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

# HIGHLIGHTS



## 16,5% 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 fevereiro**.



## 172,02% do CDI (líquido) em fevereiro

### RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 146,21% do CDI bruto, ou equivalente a 172,02% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



## R\$236 milhões

### TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de fevereiro o patrimônio do fundo totalizou R\$235.639.583,08.



## R\$390 mil

### LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$389,9 mil.



## 7196 cotistas

### NÚMERO DE COTISTAS

O fundo têm mostrado crescimento constante e encerrou o mês de fevereiro com mais de 7,1 mil cotistas.

# INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

**Cota Patrimonial:** R\$ 10,14

**Cota Mercado:** R\$ 10,00

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

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

**Dividend Yield (12M):** 16,53% a.a.

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

**Retorno desde o início:** 35,98% (172% do CDI Líquido)

**Liquidez Diária:** R\$ 390mil/dia

**Duration Média:** 2 anos

## OBJETIVO DO FUNDO

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

**PÚBLICO ALVO:** Investidores em geral.

**PRAZO DE DURAÇÃO:** Indeterminado.

**CNPJ:** 39.753.295/0001-02

**GESTOR:** LCP Gestora de Recursos LTDA

**ADMINISTRADOR:** Vórtx DtvM Ltda.

**TIPO:** Condomínio Fechado

**INÍCIO DO FUNDO:** 04/03/2022

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

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

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO:** R\$ 235.639.583,08

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO\* (últimos 12 meses):**  
R\$ 213.399.916,67

**QTDE DE COTAS EMITIDAS:** 23.268.367

**QTDE DE INVESTIDORES:** 7196

\*CONSIDERANDO OFERTAS

Data Base: 29/02/2024

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em fevereiro, o LIFE11 distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,12 por cota, equivalente a um Dividend Yield de 1,18% no mês, e acumulando 16,5% em distribuição nos últimos 12 meses. Para fins de comparações, o IPCA registrou um avanço de 0,83% no mês, acumulando alta de 4,50% nos últimos 12 meses. O CDI, por sua vez, acumula um resultado de 12,04% nos últimos 12 meses.

No âmbito nacional, a inflação acelerou neste último mês puxado pela alta de educação e alimentação. Apesar do avanço do indicador, o **Copom decidiu mais uma vez por um corte de 0,50 p.p. na Selic**, resultando na taxa básica de juros de 10,75% ao ano (mesmo nível de fevereiro de 2022). O guidance do Copom foi mais cauteloso ao falar do futuro, dando a entender que é possível que essa velocidade de cortes de juros se reduza no futuro.

**As previsões para o PIB mundial estão gradualmente se tornando mais positivas**, com revisões que aproximam o indicador da marca de 2,5%. Isso se deve principalmente à revisão para cima das previsões para os EUA, impulsionadas por um crescimento inesperadamente forte no último trimestre de 2023 com possibilidade de ao menos parte dessa força persistir no início de 2024. **Espera-se que a inflação norte americana se aproxime da meta de 2% em 2024, o que deve ser considerado suficiente pelo Federal Reserve (FED) para iniciar uma redução gradual das taxas** a partir de maio de 2024.

Uma inflação mundial mais controlada permitirá que os bancos centrais mundiais comecem a reduzir as taxas de juros ainda este ano, abrindo caminho para um crescimento mundial mais forte em 2025. Para os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), as expectativas permanecem bastante positivas em fevereiro, baseadas em uma inflação mais benigna e nos cortes realizados na taxa básica de juros (SELIC). Isso se refletiu nos resultados do mês, com uma **valorização de 0,79% no índice IFIX, atingindo a marca de 3.360 pontos e renovando a máxima histórica desde sua origem em 2010.**

# ATUALIZAÇÕES DA CARTEIRA

**CRI QSJRN:** Muitas negociações comerciais foram feitas em fevereiro, porém uma venda importante foi eventualmente realizada somente no começo de março. A performance comercial do empreendimento tem ficado aquém da média do ano passado mas em linha com a ciclicidade da região.

Durante o mês de fevereiro, houve progresso nas etapas construtivas da superestrutura do Esporte Clube. Os trabalhos de chapisco em alvenaria avançaram consideravelmente, bem como a execução da drenagem e da infraestrutura elétrica na primeira etapa. Na segunda etapa, foi realizada a execução do paver no Boulevard do empreendimento em conjunto com a execução da cercania na área de travessia.

**CRI Vectra:** Em fevereiro, a operação registrou 8 vendas, totalizando ~1MM de VGV, e observou significativa recuperação de contratos inelegíveis graças ao acompanhamento próximo ao desenvolvedor. Reduzimos de 22 (janeiro) para 11 (fevereiro) contratos inelegíveis, e muitos ainda estão em processo de regularização de pagamentos. A Razão de Garantia Saldo Devedor aumentou 12 pontos percentuais chegando a 218,65%, excluindo estoque. Além disso, está em desenvolvimento um condomínio fechado dentro do loteamento que será a destinação do aporte das 4.500 unidades restantes do CRI.

**CRI Vanvera:** No último mês, o CRI Vanvera apesar de já ser uma operação madura, registrou 9 vendas líquidas, resultado de 16 vendas e 7 distratos. As 16 vendas tiveram um preço médio de R\$ 842,54 por m<sup>2</sup>, demonstrando o contínuo interesse no projeto. A operação possui um total de 2.488 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) beirando os 200%. Este número indica que as receitas geradas pela desenvolvedora são quase o dobro do valor da PMT a ser paga no mês. Além disso, o projeto apresentou melhora significativa na adimplência mensal.

# ATUALIZAÇÃO DA CARTEIRA

**CRI Mirante:** Em fevereiro, o empreendimento realizou mais 2 vendas apresentando uma retomada rápida no ritmo de vendas o que é muito produtivo para a operação. Além disso, há um aumento de R\$540,24 no m<sup>2</sup> em relação ao mês anterior. A obra ultrapassa a marca de 40% realizado e em fevereiro o foco foi a execução da alvenaria de vedação no 6º andar e a execução das formas da laje térreo no Lado A. Também foram realizados outros processos nas frentes de instalações elétricas.

**CRI Poehma:** Durante o mês de fevereiro a obra evoluiu bem com serviços internos, o item "paredes e fechamentos" atingiu 100% de evolução física. O reboco está 96% finalizado, abrindo várias frentes para pintura interna que iniciou e já avançou cerca de 26%. No próximo mês estão prevendo a reabertura da sala de vendas a ideia é aproveitar o feriado da páscoa para vender o residual do estoque do empreendimento.

**CRI Basesul:** Durante o mês de fevereiro fomos avisados de que o CRI sofrerá uma liquidação antecipada, dada a conclusão do primeiro empreendimento do CRI e sucesso de vendas em outros projetos do incorporador. Portanto o CRI Basesul deve ser nosso primeiro Investimento a ser quitado que passou pelo ciclo de vida do financiamento. Já estamos trabalhando para a reposição deste ativo na carteira.

**CRI EMA:** Durante o último período foi realizado a venda de um loft, restando apenas 34 unidades em estoque. O preço do m<sup>2</sup> valorizou 240% desde o lançamento do projeto. A obra está na finalização da primeira fase, aguardando as vistorias para emissão do Habite-se. Esperamos que a vistoria final da primeira fase seja realizada em breve.

# ATUALIZAÇÃO DA CARTEIRA

**FIDC Residence Club:** Em fevereiro, a operação do FIDC Residence Club finalizou as negociações com um investidor para o equity na operação hoteleira. Tal investimento reforça a segurança do projeto, o qual possui previsão de conclusão para janeiro de 2025 e janeiro de 2026. Ainda em fevereiro, o empreendimento registrou 1.717 visitas e um total de 328 vendas.

A capacidade comercial é muito forte e mês após mês vem consolidando um robusto volume de vendas e uma carteira sólida. Com a entrada de novos investidores no equity, há uma orientação estratégica para a alocação de maiores recursos da carteira no pagamento dos credores.

**Operações de True Sale e outras operações:** A carteira de Maragogi sofreu 5 vendas e 1 distrato no mês. Houve também uma quitação de contrato. Saldo positivo para a base de contratos ativos na carteira.

Fevereiro foi mais um mês positivo para as vendas do Projeto Green Portugal com 12 vendas realizadas e apenas 3 distratos resultando em uma venda líquida de 9 unidades, resultado bem positivo. Aos poucos estamos conseguindo vender o estoque do projeto, mais rápido do que projetávamos, devido à alta demanda e crescimento populacional na região de Fazenda Rio Grande.

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

# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

## LOCALIZAÇÃO

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

## MERCADO RESIDENCIAL

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

# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## EMPREENDEDOR REGIONAL

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

## TAXAS ATRATIVAS COM GARANTIAS SÓLIDAS

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

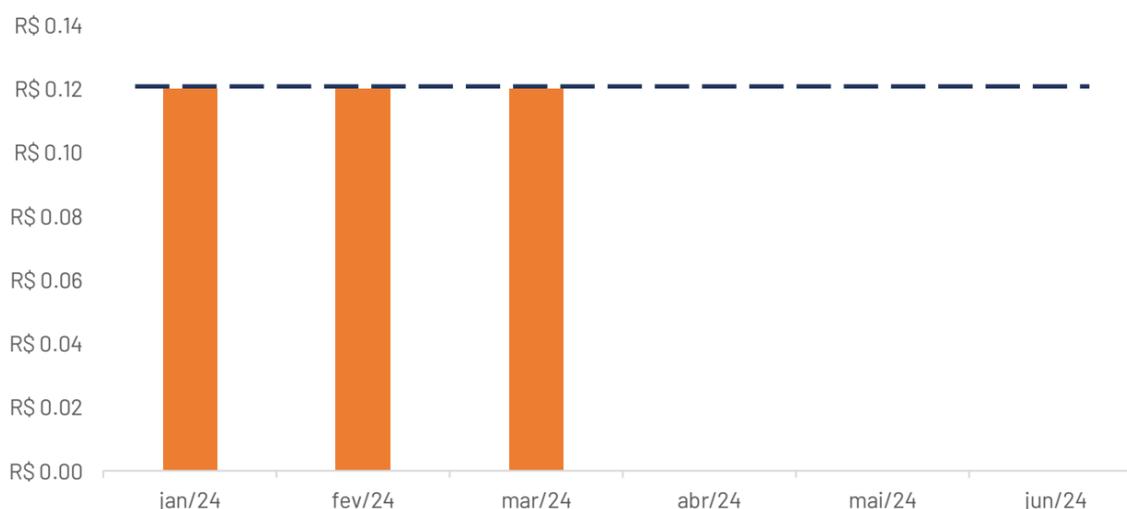
# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## EXPERIÊNCIA EXECUTIVA

Os sócios da LCP trabalham em conjunto com os executivos das operações em que investimos para reduzir o risco dos projetos financiados. 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

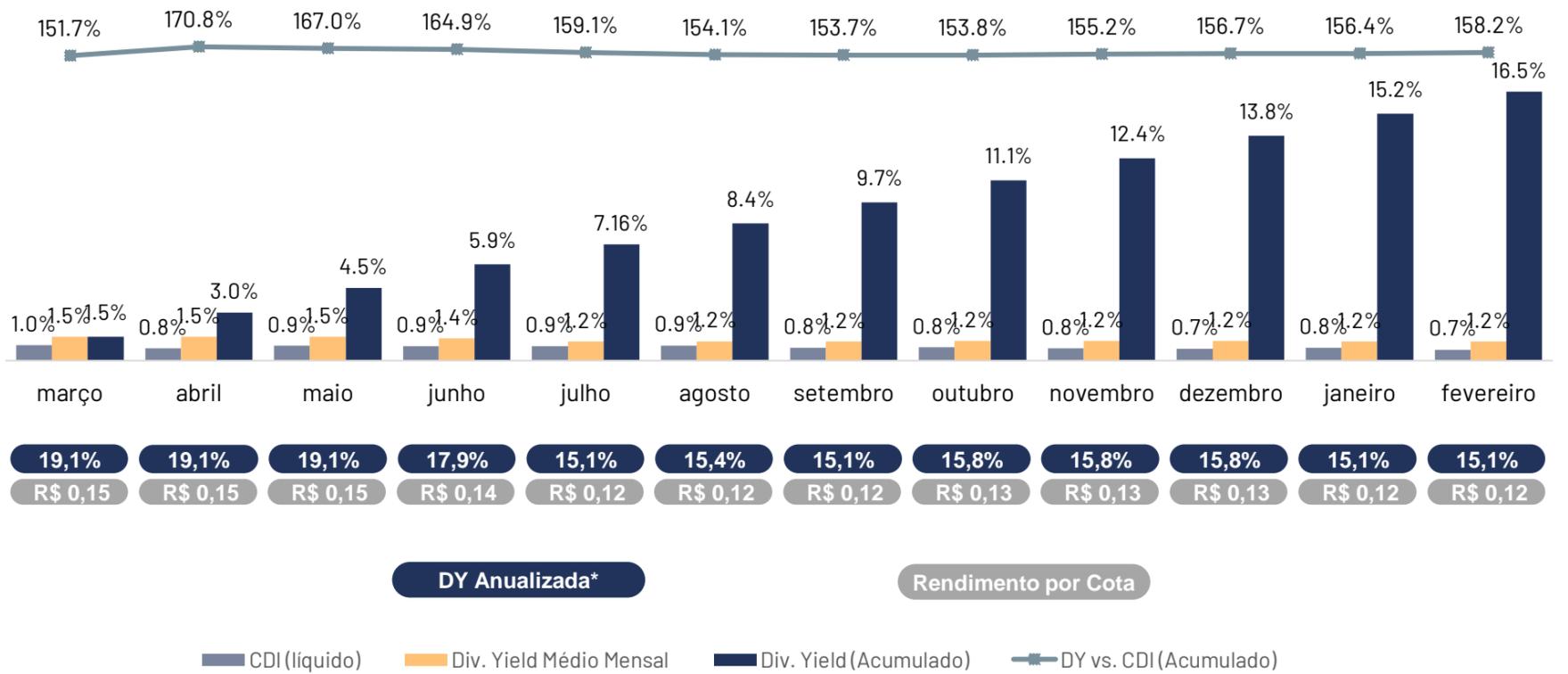
No início de cada semestre analisamos as expectativas macroeconômicas e individuais das nossas operações para projetar os rendimentos médios e normalizar a distribuição, trazendo uma maior estabilidade aos cotistas. **Para o primeiro semestre de 2024, a expectativa é mantermos o dividendo em R\$0,12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

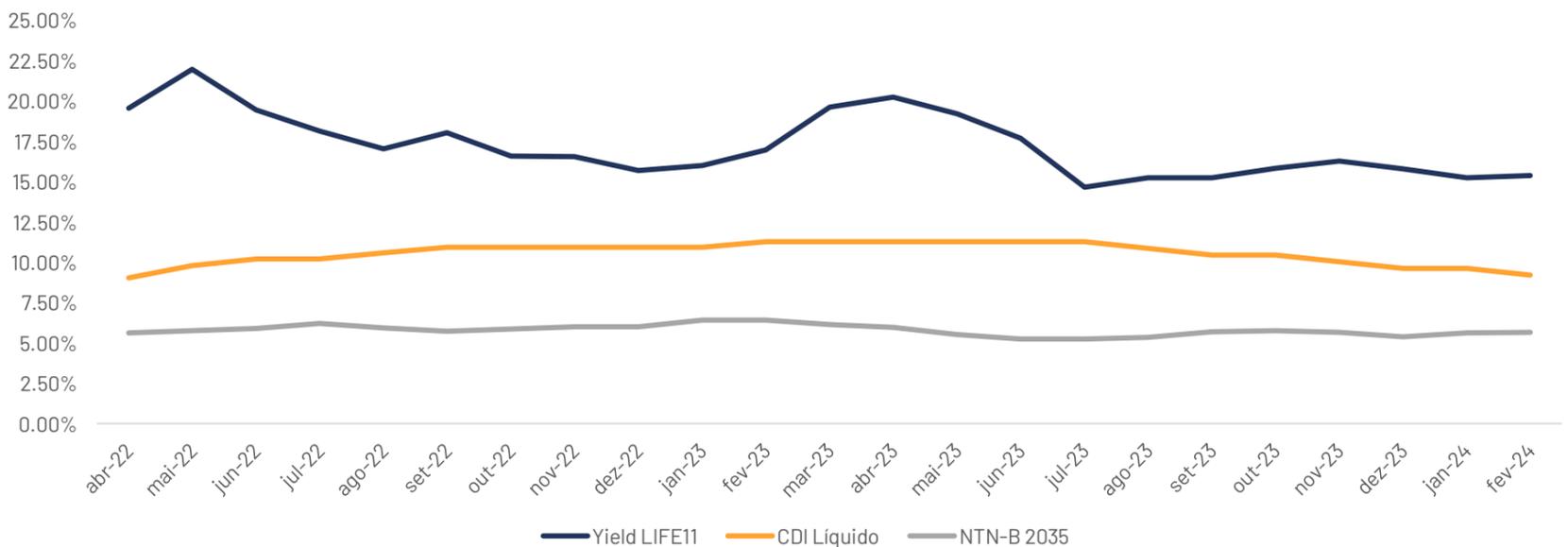
# RETORNO E RENDIMENTOS

O fundo distribuiu no mês de **fevereiro** 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 **35,98%**. 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

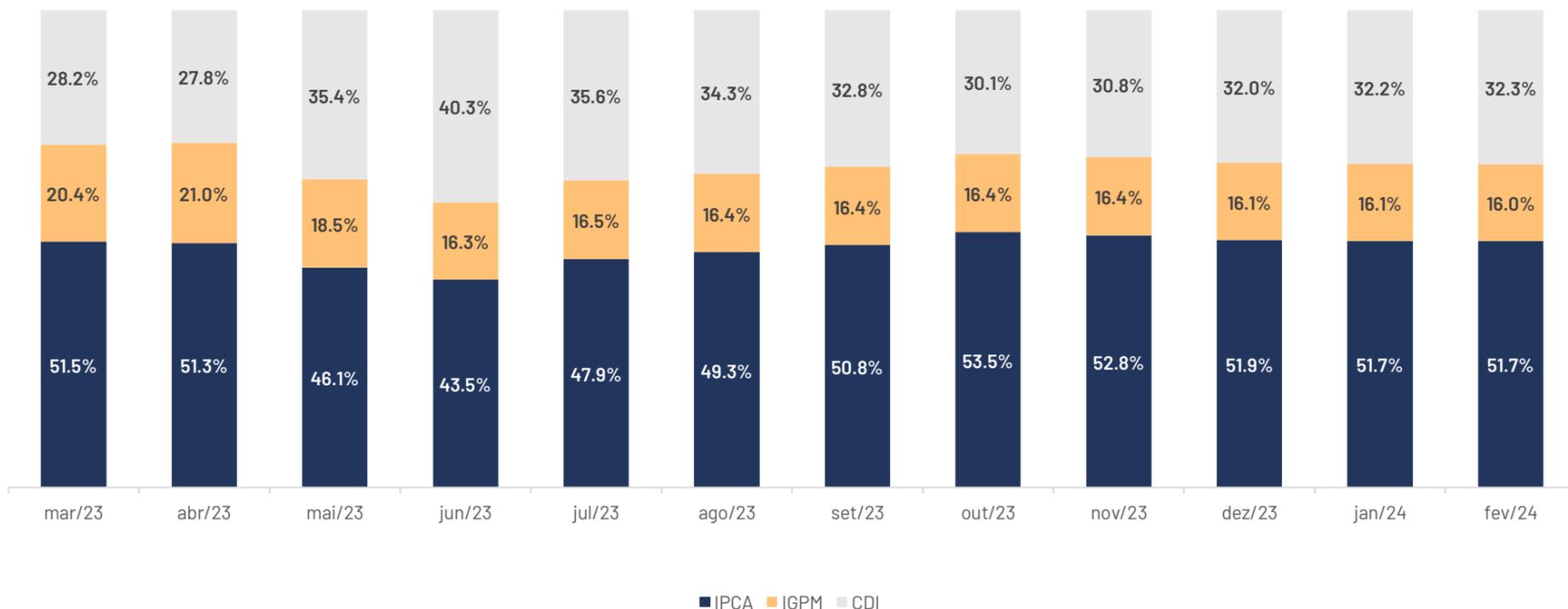


# RETORNO TOTAL AJUSTADO



CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

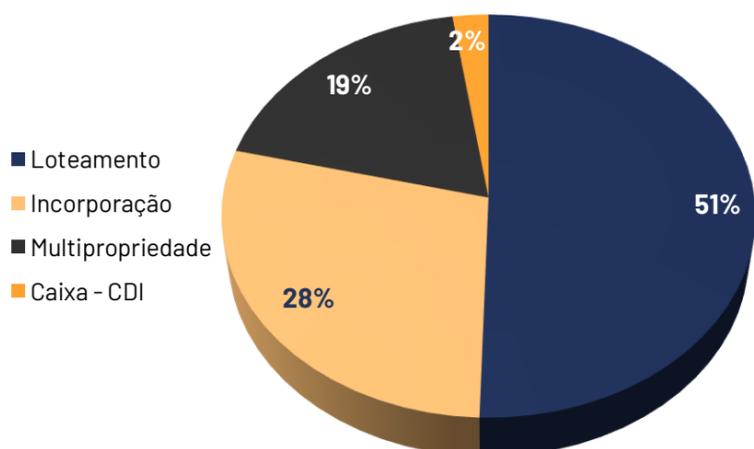
# HISTÓRICO DE EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



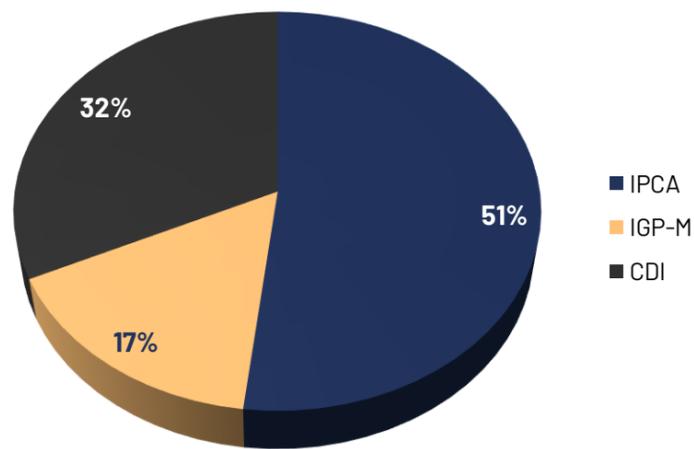
# ALOCAÇÃO DE CARTEIRAS

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.

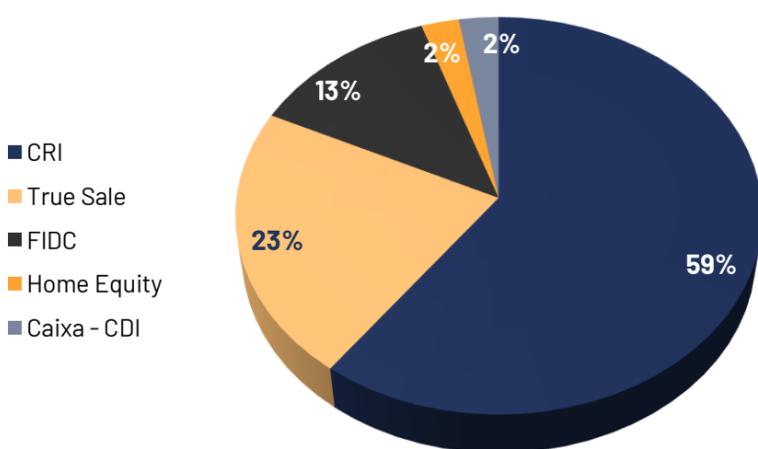
### Exposição por tipo de empreendimento



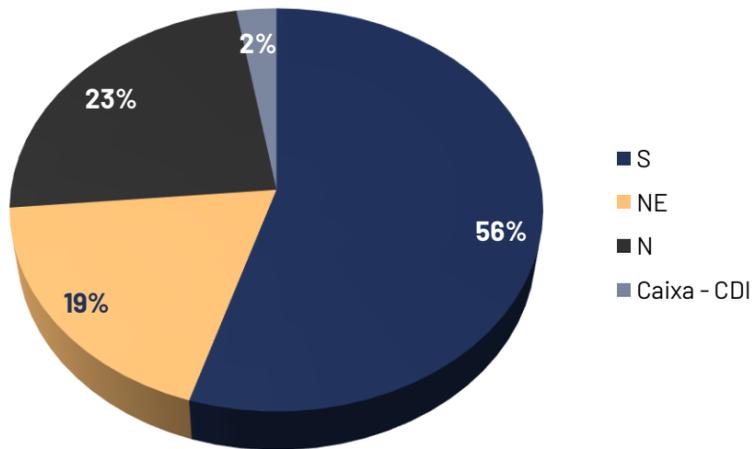
### Exposição por indexador



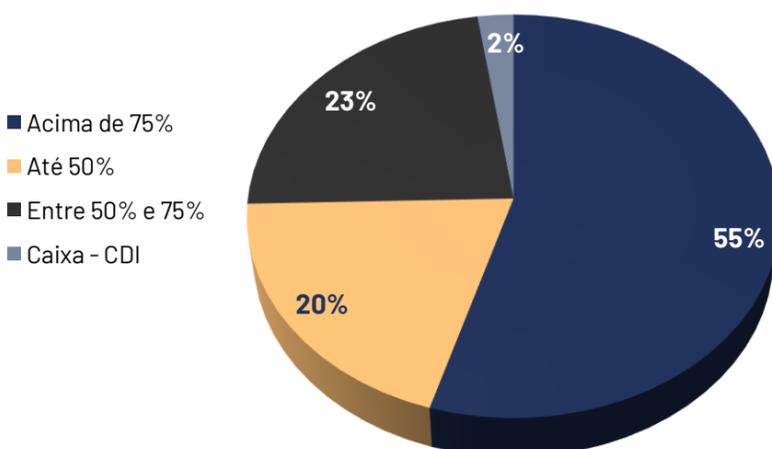
### Exposição por tipo de investimento



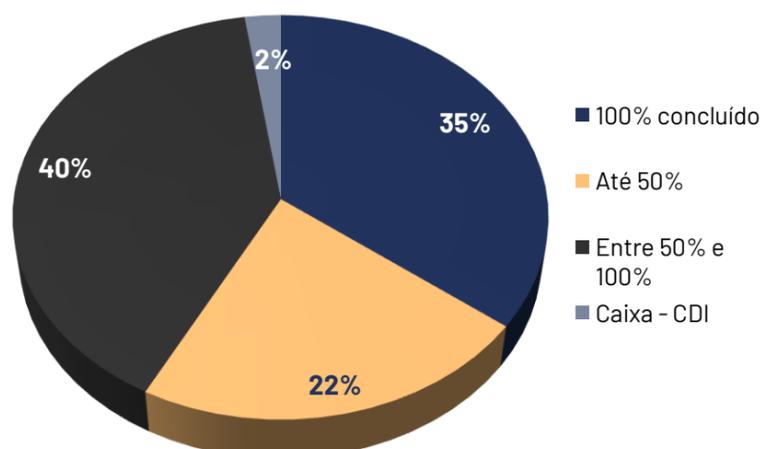
### Exposição por região



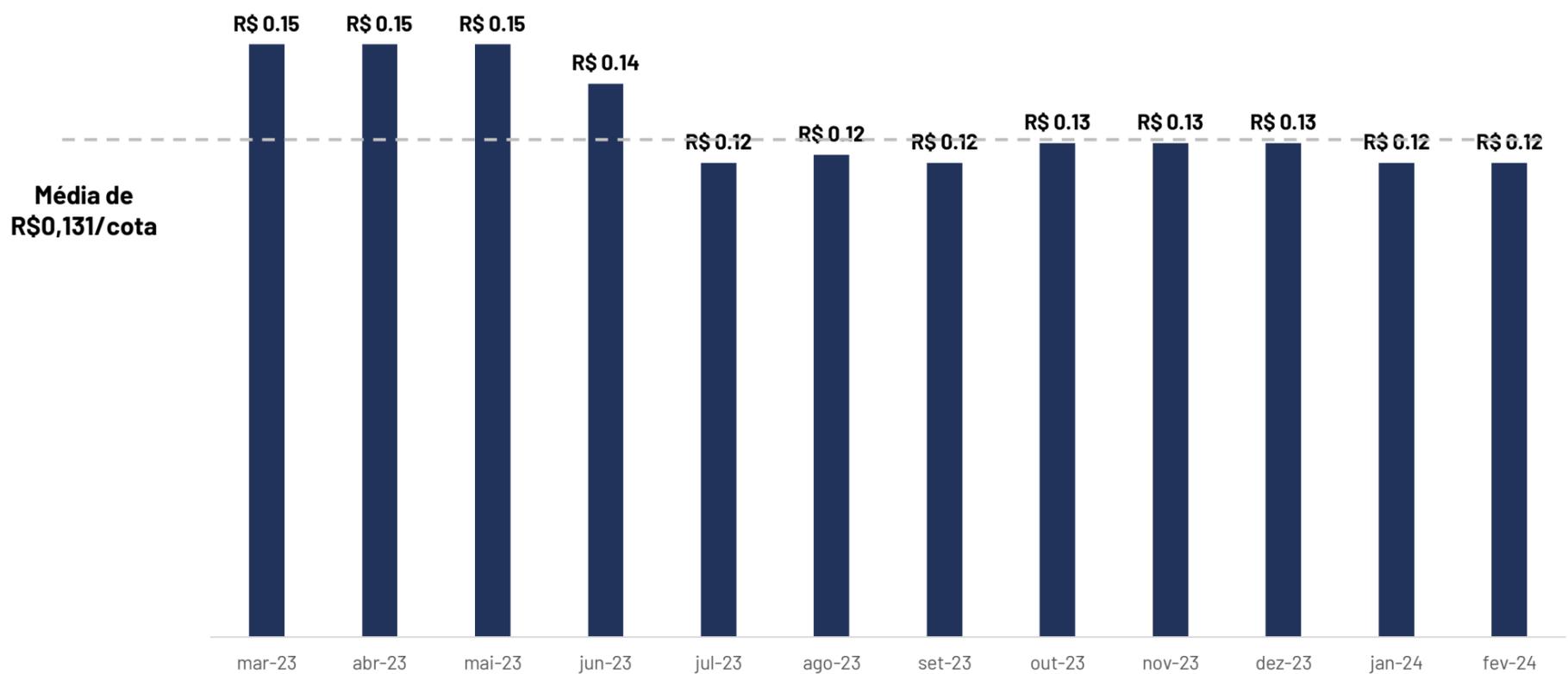
### Exposição por evolução de vendas



### Exposição por estágio de obras



# HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

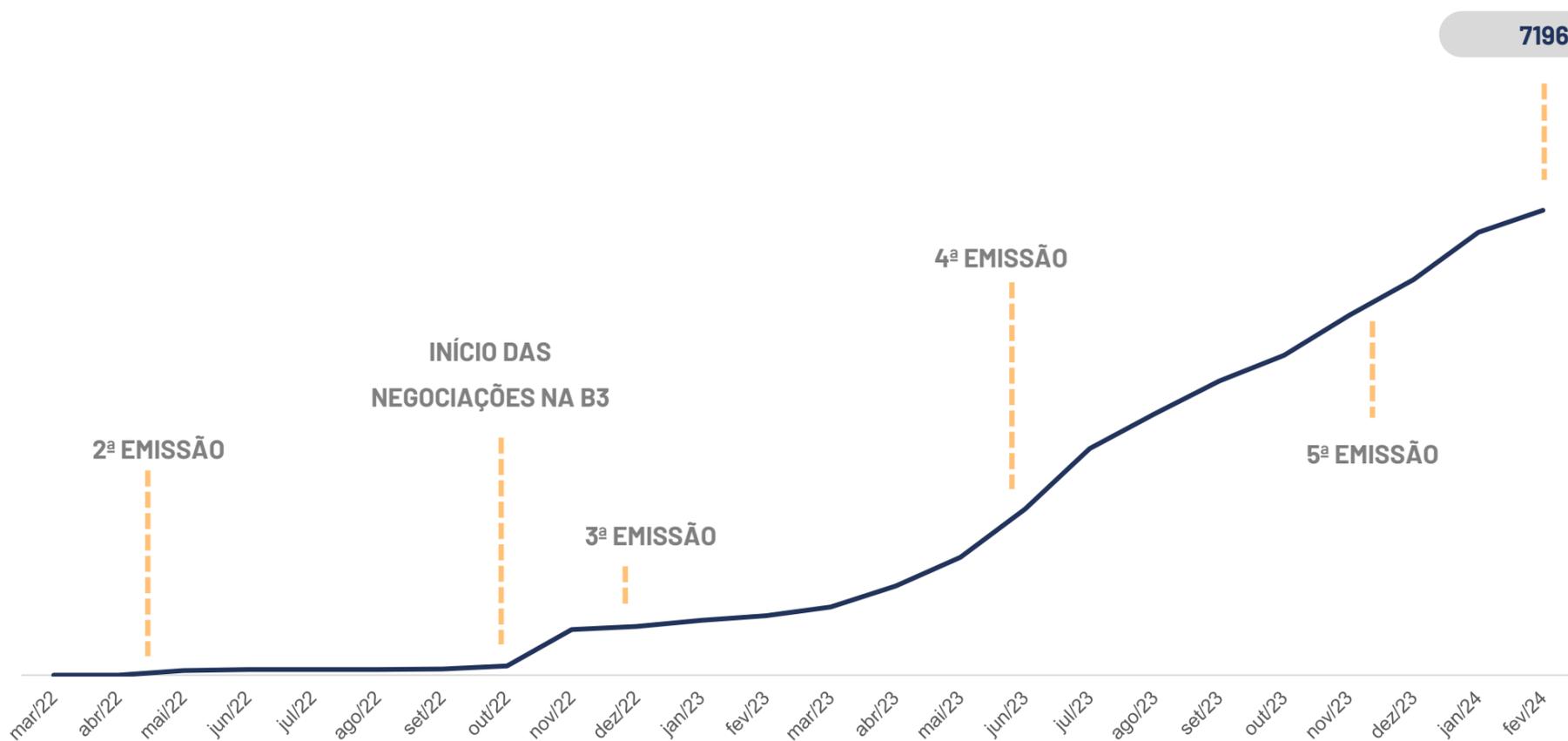


## DRE GERENCIAL

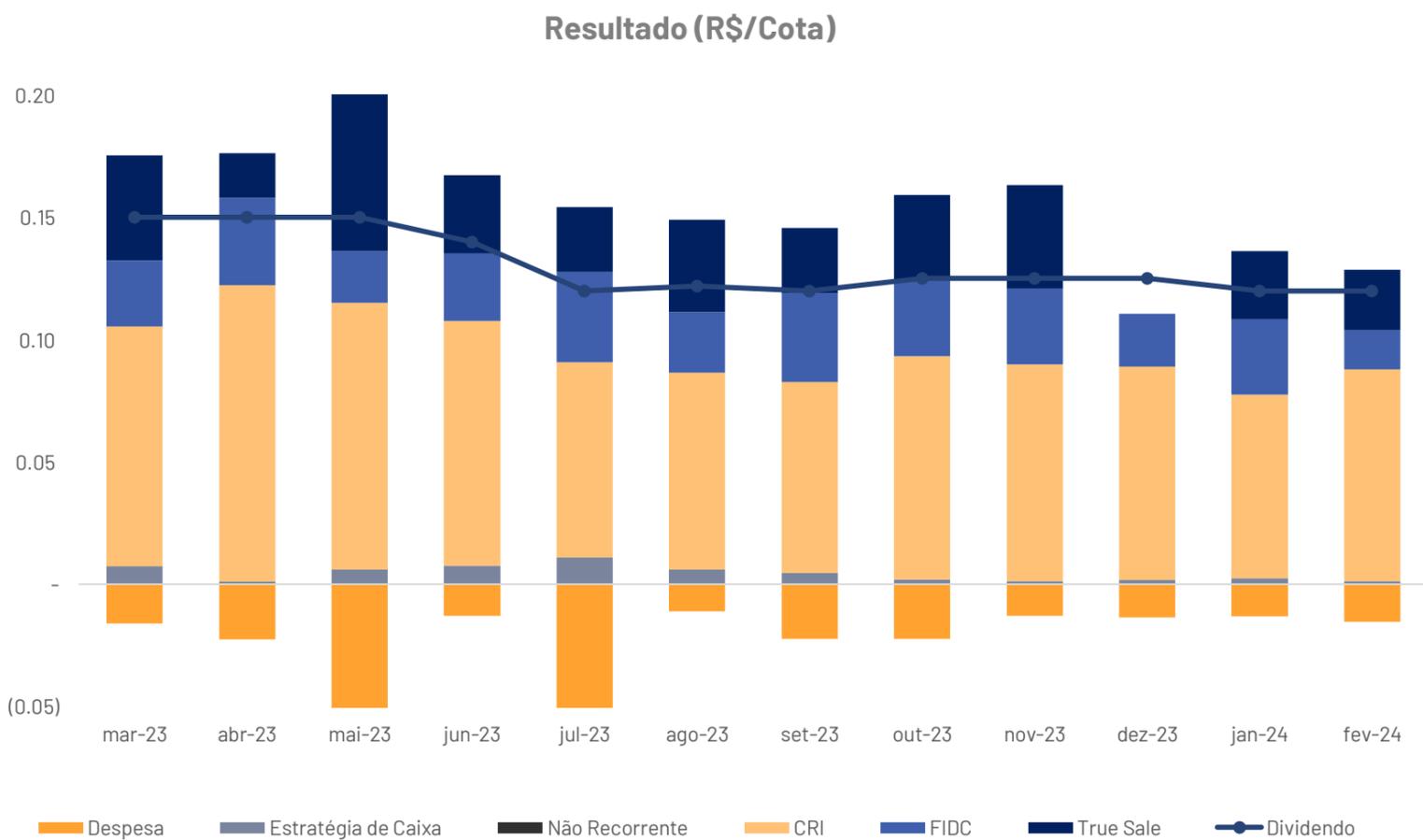
DRE Gerencial	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Desde o Início
<b>Total de Receitas</b>	<b>2,463,328.27</b>	<b>3,035,390.61</b>	<b>2,938,430.96</b>	<b>53,934,200.36</b>
<b>Operações de True Sales</b>	-	<b>620,000.00</b>	<b>550,000.00</b>	<b>12,644,133.78</b>
Dividendos	-	620,000.00	550,000.00	12,644,133.78
<b>CRI</b>	<b>1,943,361.14</b>	<b>1,669,282.49</b>	<b>1,928,263.74</b>	<b>28,257,689.71</b>
Juros Pagos	1,830,229.52	1,462,758.21	1,440,022.97	22,775,696.76
Correção Monetária*	113,131.62	206,524.29	488,240.77	5,481,992.95
<b>Home Equity</b>	<b>73,077.81</b>	<b>67,198.00</b>	<b>73,903.92</b>	<b>2,205,460.77</b>
Juros	73,077.81	67,198.00	73,903.92	2,205,460.77
<b>Outros</b>	<b>407,781.34</b>	<b>624,409.78</b>	<b>359,056.26</b>	<b>9,168,177.43</b>
<b>Caixa</b>	<b>39,107.98</b>	<b>54,500.34</b>	<b>27,207.04</b>	<b>1,658,738.67</b>
				0
<b>Total de Despesas</b>	<b>(304,455.11)</b>	<b>(293,886.64)</b>	<b>(345,274.37)</b>	<b>(7,908,419.87)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(257,623.27)	(257,749.44)	(282,723.05)	(3,911,325.64)
Taxa de Performance	-	-	-	(2,512,245.58)
Outras Despesas	(46,831.84)	(36,137.20)	(62,551.32)	(1,484,848.65)
Custo de Emissão	(35,290.24)	(60,000.00)	(35,384.60)	(3,318,840.24)
				0
<b>Resultado</b>	<b>2,158,873.16</b>	<b>2,741,503.97</b>	<b>2,593,156.59</b>	<b>46,025,780.49</b>
Reserva de Lucros	412.50	10,981.79	(188,064.11)	2,326,032.73
				0
<b>Distribuição LIFE11</b>	<b>2,784,593.00</b>	<b>2,673,209.28</b>	<b>2,792,202.48</b>	<b>46,008,415.68</b>
Distribuição mensalizada média LIFE11	0.125	0.12	0.12	3.124
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10.147	10.150	10.138	242.613
				-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>226,043,427.05</b>	<b>226,101,083.29</b>	<b>235,639,583.08</b>	<b>n.a.</b>
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	229,706,110.11	232,514,035.51	235,639,583.08	n.a.

\*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

# NÚMERO DE COTISTAS



# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO



	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24
<b>Dividendo</b>	0,15	0,15	0,15	0,14	0,12	0,122	0,12	0,125	0,125	0,125	0,12	0,12
<b>Resultado</b>	0,16	0,15	0,14	0,15	0,10	0,14	0,12	0,14	0,15	0,10	0,12	0,11



# CARTEIRA

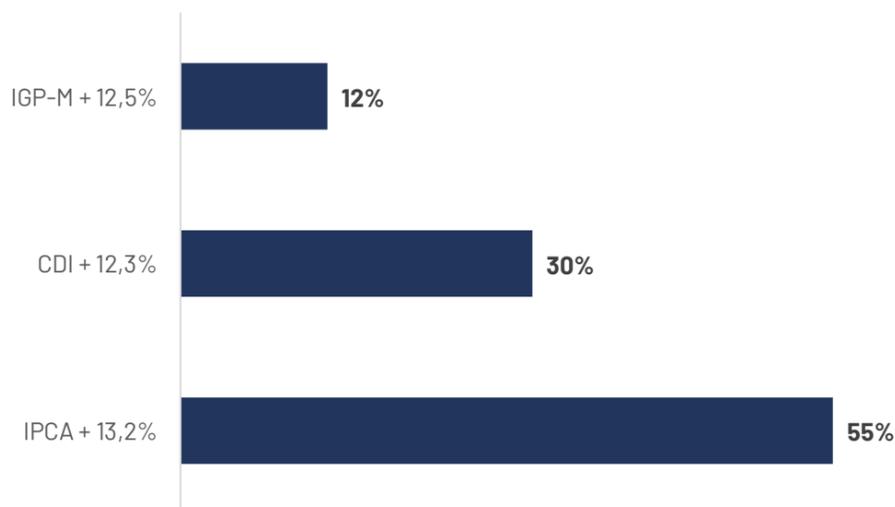
A carteira do fundo, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 13,2% a.a. , CDI + 12,3% a.a. ou IGP-M + 12,4%, dependendo do indicador ao qual o projeto está exposto. Hoje possuímos 13 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (fevereiro)	% Vendas	LTV <sup>1</sup>	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	12,6%	91,5%	79,1%	126,4%	0,56	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	5,2%	48,9%	50,0%	200,0%	0,81	May-32
BASESUL	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	8,0%	90,0%	53,9%	185,5%	1,18	May-25
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,50%	14,3%	65,6%	30,9%	323,2%	1,93	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20,00%	4,1%	66,0%	35,2%	284,1%	1,04	Sep-32
MIRANTE	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13,00%	3,7%	66,0%	35,2%	284,1%	1,04	Sep-32
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,15%	8,1%	96,3%	44,7%	223,7%	3,18	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,00%	4,1%	85,4%	22,3%	447,9%	1,51	Oct-29
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,00%	13,1%	-	-	-	-	-
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%	364,8%	1,24	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	2,3%	90,7%	80,2%	n.a	4,92	n.a
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	5,8%	95,8%	79,2%	n.a	4,43	n.a
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,00%	13,9%	89,3%	70,3%	n.a	4,20	n.a
CAIXA						2,4%					
CDI						2,4%					
<b>TOTAL</b>				n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	45,8%	218,5%	2,22	

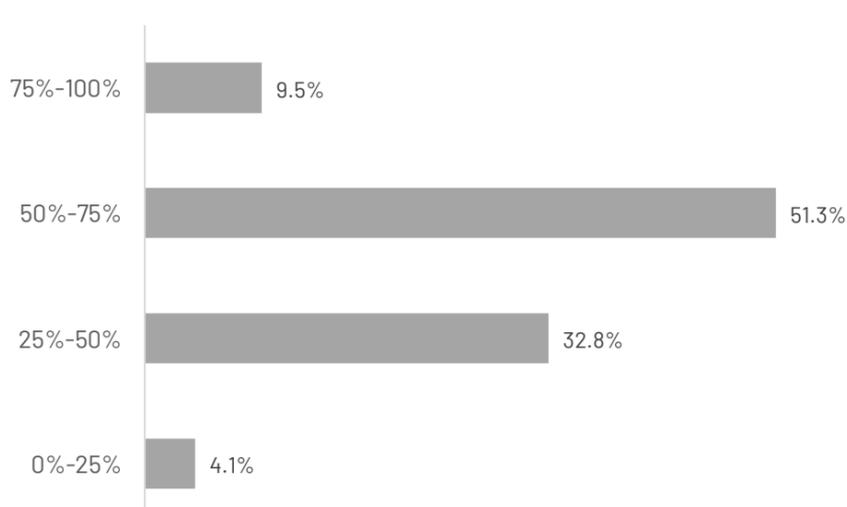
\*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo à esses projetos encontrarem-se em estruturação.

<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: 100%, LTV: 100%; (ii) BASESUL: %SD: 139%, LTV: 72%; (iii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iv) QSJRN: %SD: 131%, LTV: 76%; (v) MIRANTE: %SD: 134%, LTV 75%; (vi) VANVERA: %SD: 179%, LTV: 56%; (vii) POEHMA: %SD: 308%, LTV: 32%.

Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



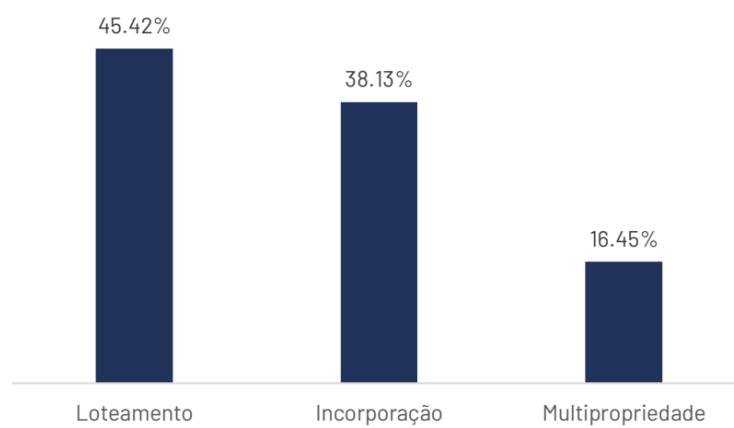
# PORTFÓLIO DE CRIs



### VGV Estoque Entregue (% LIFE11)

### VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)

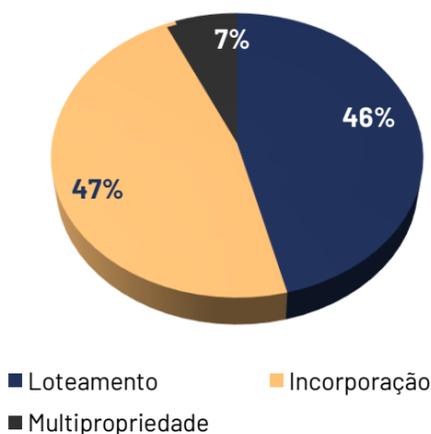
**100% - Loteamento**  
Hoje o portfólio de crédito possui duas operação finalizadas e entregues.



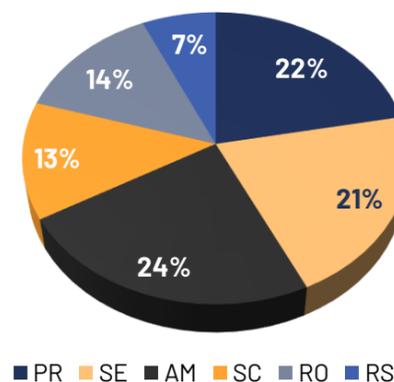
\* Referente ao percentual de obras já realizado de cada projeto

## DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA DE CRIs

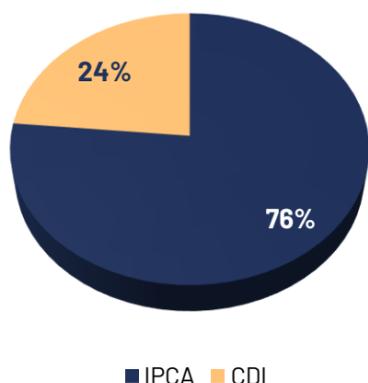
### Por Tipologia



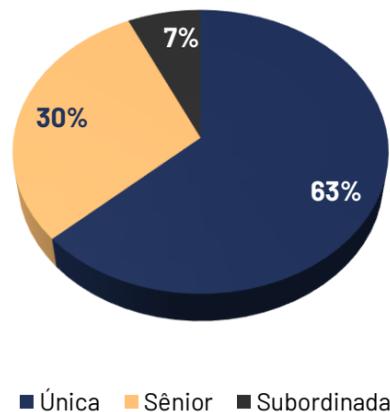
### Por Localização



### 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.
	9,84	14,89%	13,51%
	9,88	14,74%	13,36%
	9,92	14,59%	13,21%
	9,96	14,44%	13,06%
Cota Mercado (29/02)	<b>10,00</b>	<b>14,29%</b>	<b>12,91%</b>
	10,04	14,15%	12,77%
	10,08	14,00%	12,62%
	10,12	13,86%	12,48%
	10,16	13,71%	12,33%

# 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\$19,2 M  
Taxa: IPCA/IGP-M + 13% a.a.

## True Sale

### Green Portugal II

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

## Home Equity 1 (CCB)

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

## Home Equity 2 (CCB)

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

# OPERAÇÕES

## CRI EMA, Barra dos Coqueiros - SE

<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 Censual	<b>67,29%</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>81,46%</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\$ 19.591.028,88	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>48,87%</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\$ 36.842.518,36

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>71,36%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>72,05%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>65,56%</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>40,26%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>66,02%</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>96,33%</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>58,83%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>68,80%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 25.431.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	<b>85,44%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 14.956.536,44	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\$ 30.461.565,17		



## SPE Maragogi, Fazenda Rio Grande - PR

(Green Portugal I e Green Maria)

<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.	Não aplicável	<b>100,00%</b> das obras concluídas
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal		<b>94,34%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 19.276.000,00		



# 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>89,29%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 32.833.000,00		



# 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 cicloviás, sendo um dos projetos mais atrativos para trabalhadores da região Sul e Oeste da cidade. A linha de financiamento vai subsidiar a obra, e permitir ao desenvolvedor evoluir com a construção, e ganho de preço. A desenvolvedora, Vectra, possui mais de 25 anos de história em incorporações e loteamentos na região de Londrina e resto do estado do Paraná, com foco em projetos de classe alta e média. Dado a regionalidade, o histórico e robustez financeira do desenvolvedor, além da taxa de 12% em termos reais para o fundo, este projeto constituiu uma excelente oportunidade para nosso portfólio.

## Quintas São José do Rio Negro (QSJRN)

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro foi um dos primeiros projetos analisado pela LCP e oferece um produto único na cidade Manaus. Nosso interesse no projeto veio não somente de seus prospectos financeiros, mas também do respeito do desenvolvedor com a fauna e flora da região. Contando com rede elétrica subterrânea, instalações de alta qualidade, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m<sup>2</sup> de floresta preservada, o projeto oferece uma abordagem diferente ao desenvolvimento urbano. Com boa parte de seus lotes já vendidos, construtor reconhecido na região, um produto diferenciado, e nossa colaboração ao funding do projeto, entendemos que este será uma boa adição ao portfólio, diferenciando nosso produto e oferecendo um retorno atrativo aos nossos investidores.

## Mirante Residence (FBV & R&G)

O Projeto de Mirante Residence é uma incorporação vertical desenvolvida em São José (região metropolitana de Florianópolis), Santa Catarina. Com vista mar para a praia comprida o empreendimento entrega apartamentos de 1, 2 e 3 quartos com ambientes integrados e espaçosos. Além da área privativa, o condomínio possui 1100 m<sup>2</sup> de área de lazer. O CRI foi realizado para financiar a obra, que deve ser entregue em 2024. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja robusta, e a evolução de vendas acompanhe os desembolsos previstos. Dessa forma, conseguimos reduzir o risco na operação viabilizando um ótimo retorno.

# OPERAÇÕES – CRI

## Vanvera

O projeto é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de FEVEREIRO, 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 - FEVEREIRO 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.