

LIFE11



RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Abril 2025

Highlights



17,29% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,53% a.a. em abril**.



134,82% do CDI (líquido) em abril

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 114,60% do CDI bruto, ou equivalente a 134,82% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 377 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de abril o patrimônio do fundo totalizou R\$377.096.498,72.



R\$ 611 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$610.9 mil.



15.752 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo tem mostrado crescimento constante e encerrou o mês de abril com mais de 15.7 mil cotistas.

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 9,95

COTA MERCADO: R\$ 8,89

RENDIMENTO: R\$ 0,12/cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,21% a.m.
(ou 15,53% a.a)

DIVIDEND YIELD (12M): 17,29% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 63,27% (183,40% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 610 mil/dia

DURATION MÉDIA: 3,08

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 100% do CDI

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 377.096.498,72

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO*
(últimos 12 meses): R\$ 310.506.428,41

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 37.901.307

QTDE DE INVESTIDORES: 15.752

**CONSIDERANDO OFERTAS*

Carta do Gestor

Em **abril**, o LIFE11 distribuiu **R\$0,12** por **cota**, equivalente a um **dividend yield** de **1,21%** e resultando em um retorno acumulado de **17,29%** nos **últimos 12 meses**. O resultado distribuído, que se manteve estável em relação ao mês anterior, reforça o compromisso da gestão com o cumprimento do guidance estabelecido para o primeiro semestre de 2025.

Para o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), o mês de abril seguiu o movimento de **alta** do mês passado, avançando **3,01%** e fechando o período aos **3.412,71 pontos**. Com esse resultado, o índice acumula uma **alta de 9,51%** desde o início do ano e retorna a **uma posição positiva** em relação **aos últimos 12 meses**.

Os fundos **de recebíveis imobiliários** apresentaram **alta** de **1,4%** em abril, abaixo de outros segmentos do IFIX, como **fundos híbridos (+4,5%)**, **galpões logísticos (+4,2%)** e **renda urbana (+6,0%)**. Apesar disso, com a possível estabilização da taxa Selic nos próximos meses, o cenário pode favorecer uma **reprecificação gradual** desses ativos, considerando os **prêmios ainda elevados** frente ao histórico recente.

No ambiente doméstico, o período foi marcado por **valorização do real** e **queda** na **expectativa de juros futuros**. Entretanto, os **desafios fiscais persistem**, o que deve manter a política monetária em **campo restritivo** durante o período à frente. Apesar de não vermos uma mudança significativa nas políticas fiscais do governo, víamos um **pessimismo demasiado** por parte do mercado. Estes são momentos em que **boas oportunidades** de alocação de recursos estão disponíveis para os investidores **mais atentos**.

Olhando para os próximos meses, mantemos um olhar **cauteloso** e **consciente** dos riscos oriundos do **cenário fiscal**. Diante disso, reforçamos o nosso compromisso em gerar retornos **estáveis** para os investidores por meio de **operações sólidas** e **garantias robustas**.

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

Em abril, o empreendimento não registrou vendas nem distratos, mas conta com negociações importantes em andamento. O mês foi marcado pela obtenção do habite-se parcial da 1ª etapa, como mencionado no relatório do mês passado. A previsão é de que o habite-se total seja concedido em 2025, com a conclusão da segunda fase. Os compradores da 1ª etapa seguem com a construção de suas casas, o que contribui para a imagem do empreendimento como um todo.

A obra avançou com progresso nas áreas comuns, uma das últimas fases do projeto. As execuções do clube de esportes também prosseguiram, com avanços nas quadras e nas atividades internas da edificação. Houve, ainda, continuidade nas obras dos muros externos, do poço e do reservatório de água da segunda etapa.

CRI Vectra

Em abril de 2025, o CRI Vectra registrou 3 vendas e nenhum distrato, e obteve um Índice de Fluxo Mensal (IFM) acima de 200%. As vendas continuam sendo realizadas com ganho real no valor do m². Vale lembrar que a operação conta com suas obras concluídas, sendo um dos investimentos mais antigos do LIFE11.

CRI Vanvera

O CRI Vanvera registrou 5 vendas e 5 distratos em abril. Em operações mais maduras, como a de Vanvera, é comum realizar distratos estratégicos para substituir maus pagadores por novos financiamentos. A operação possui mais de 96% dos lotes vendidos, com excelente razão de garantia e IFM.

CRI THL

A obra já entrou na etapa final, com evolução novamente acima do esperado. O empreendimento teve bom avanço na execução da caixa d'água e do poço de captação de água. Além da continuação da pavimentação e instalações da infraestrutura elétrica, com a ligação da primeira etapa do projeto de elétrica já solicitada para a concessionária. Em abril, foram realizadas 5 novas vendas e nenhum distrato.

Atualizações da Carteira

CRI Mirante

Em abril, o CRI Mirante prosseguiu com a estratégia de distratos iniciada no mês anterior. Esses distratos referem-se a vendas cujos preços de aquisição estavam cerca de 9% abaixo do valor das últimas transações. As unidades serão revendidas pelos preços atuais de mercado, contribuindo para o aumento do VGV do projeto.

Na frente construtiva, a obra segue evoluindo com a execução da estrutura, tendo sido concretada mais uma laje no último mês, restando apenas mais duas lajes a serem executadas para a conclusão da parte estrutural. Também foram iniciadas as instalações da rede de gás.

CRI Poehma

Realizaremos uma nova emissão de uma tranche adicional, com o objetivo de liberar liquidez para o empreendedor. Dessa forma, será possível retomar as atividades na sala de vendas e, conseqüentemente, promover a liquidação das últimas unidades remanescentes. Além disso, observamos uma valorização considerável do empreendimento, que agora se encontra performado.

CRI Barra Loft (EMA)

A quadra 9 foi concluída, com todos os lofts finalizados. As quadras 10 e 11 passam a ser o novo foco da obra, com os trabalhos já em andamento, incluindo a instalação de pisos, janelas e a execução de ajustes pontuais. Em abril, teve início também o processo de desmobilização do almoxarifado, anteriormente alocado em alguns lofts dessas quadras.

CRI Monte Lazuli

Em abril, foi realizada a venda de mais um apartamento, restando apenas 11 unidades em estoque. O empreendimento não apresenta nenhum contrato inelegível. As obras estão com uma boa velocidade nessa reta final, a ligação de energia definitiva já está ativa e, no mês de maio, será feita a solicitação da vistoria do Corpo de Bombeiros e da concessionária de saneamento. Na torre B, já estão sendo colocados os acabamentos elétricos, vistas das esquadrias e retoques de pintura, serviços que devem ser vistos na torre A após a finalização do drywall, porcelanatos, esquadrias e pintura. A fachada está praticamente concluída, deixando claro aos compradores que o projeto está próximo da sua entrega.

Atualizações da Carteira

CRI Fazenda Bayer

A obra registrou, mais uma vez, um avanço superior ao previsto para o período, superando o percentual de execução estimado. Dessa forma, temos uma obra dentro do prazo e com um custo controlado. O preço por metro quadrado do empreendimento foi atualizado, e, com a aparência cada vez mais próxima do produto final, espera-se um aumento nas vendas com base no novo valor, favorecendo uma possível superação das expectativas de VGV.

CRI ABecker II

Em abril, o empreendimento realizou 4 distratos, como parte da estratégia de renovação dos contratos, ambos referindo-se a vendas realizadas em 2022 e 2023. A carteira apresenta mais de 95% de suas unidades vendidas, sendo desnecessárias vendas adicionais para a quitação do projeto. No mês de abril, o IFM foi de 140% e a razão de garantia superior a 145%. A inadimplência em até 90 dias é de 6,22% com capacidade de recuperação de 82,23% dentro do mesmo período.

O único empreendimento ainda em construção está com 95% de avanço físico. Além disso, as atividades em execução incluíram a execução das calçadas, pavimentação e finalização da rede elétrica.

CRI ABecker I

Em abril, o empreendimento obteve um recebimento superior ao previsto, com um IFM de 167,70%, e uma razão de garantia superior a 126%. O projeto apresenta 98,9% de suas unidades vendidas, com 8 vendas e 7 distratos realizados no mês, seguindo a estratégia do desenvolvedor de renovar contratos antigos, com o valor do m² vendido abaixo do valor do m² atual.

CRI Enseada

O projeto demonstrou uma velocidade de obra favorável durante a etapa de estrutura, além de ter consumido recursos de forma mais eficiente que o previsto no orçamento e no nosso cenário base. Com as novas vendas realizadas no mês, os níveis de enquadramento da operação estão ainda mais elevados que o estimado, mesmo após o grande aporte na operação.

Atualizações da Carteira

FIDC Residence Club

Em abril, o foco comercial foi direcionado 100% para o empreendimento Ilha do Sol, que possui a obra mais próxima da conclusão. O empreendimento registrou 920 visitas que resultaram em 193 vendas de frações imobiliárias.

Em meses passados, comunicamos uma expectativa de conclusão das obras para o final de 2025. Hoje acreditamos que esse prazo pode ser adiado para o primeiro trimestre de 2026, para o projeto Ilha do Sol.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi: Durante o mês, ocorreram 3 vendas e 4 distratos em Maragogi. As vendas foram realizadas ao preço de R\$ 800/m² no loteamento Green Portugal I e R\$ 950 / m² em Green Portugal II, equivalendo a uma valorização de 4% frente ao que estava sendo praticado no último semestre.

Green Portugal II: No mês de abril, foram realizadas 6 vendas e 3 distratos no projeto. As vendas ocorreram ao preço médio de R\$800/m², representando uma valorização de 4% frente ao que estava sendo praticado no último semestre.

Aos poucos os novos preços estarão refletindo a plena valorização anual do empreendimento.

One II: No mês de abril, tivemos uma venda no loteamento de Green Maria realizada a R\$640/m² por um lote com área de 179m². O terreno vendido foge um pouco do padrão do empreendimento, que tem seus lotes com uma média de 108m². Dessa forma, por mais que não seja notável a evolução frente ao que estava sendo praticado nos últimos meses, a valorização das demais unidades em estoque provocou essa venda.

Home Equity: 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

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

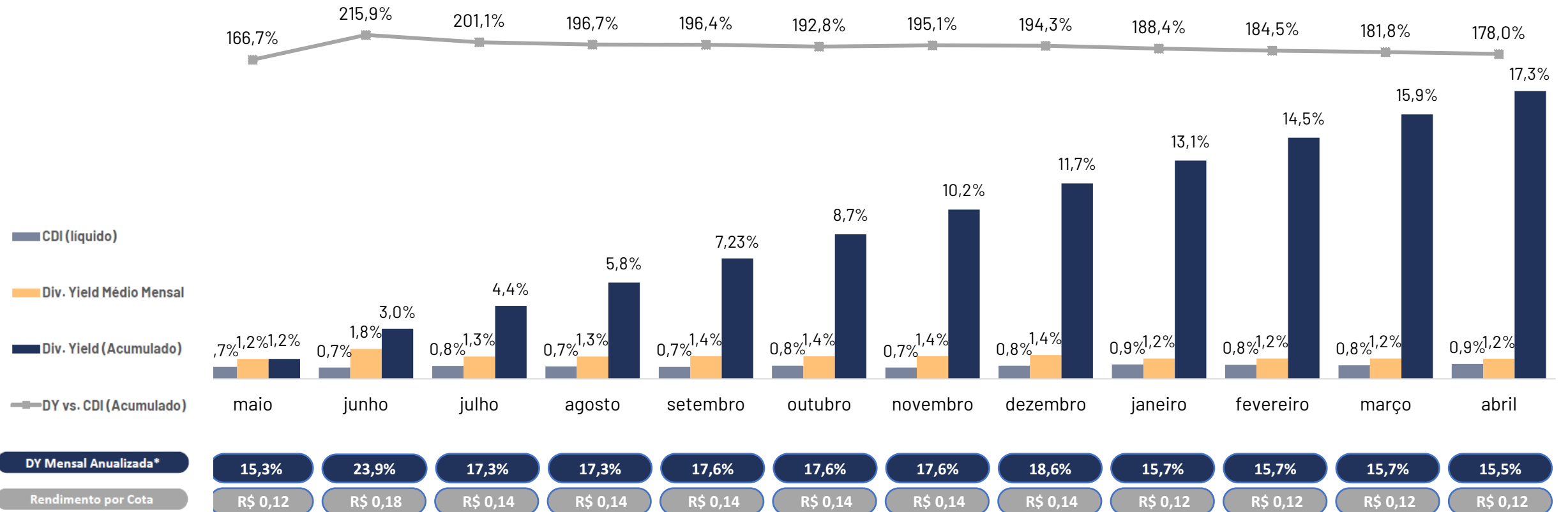
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com um atrativo equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios 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.

EXPERIÊNCIA EXECUTIVA

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

Retornos e Rendimentos

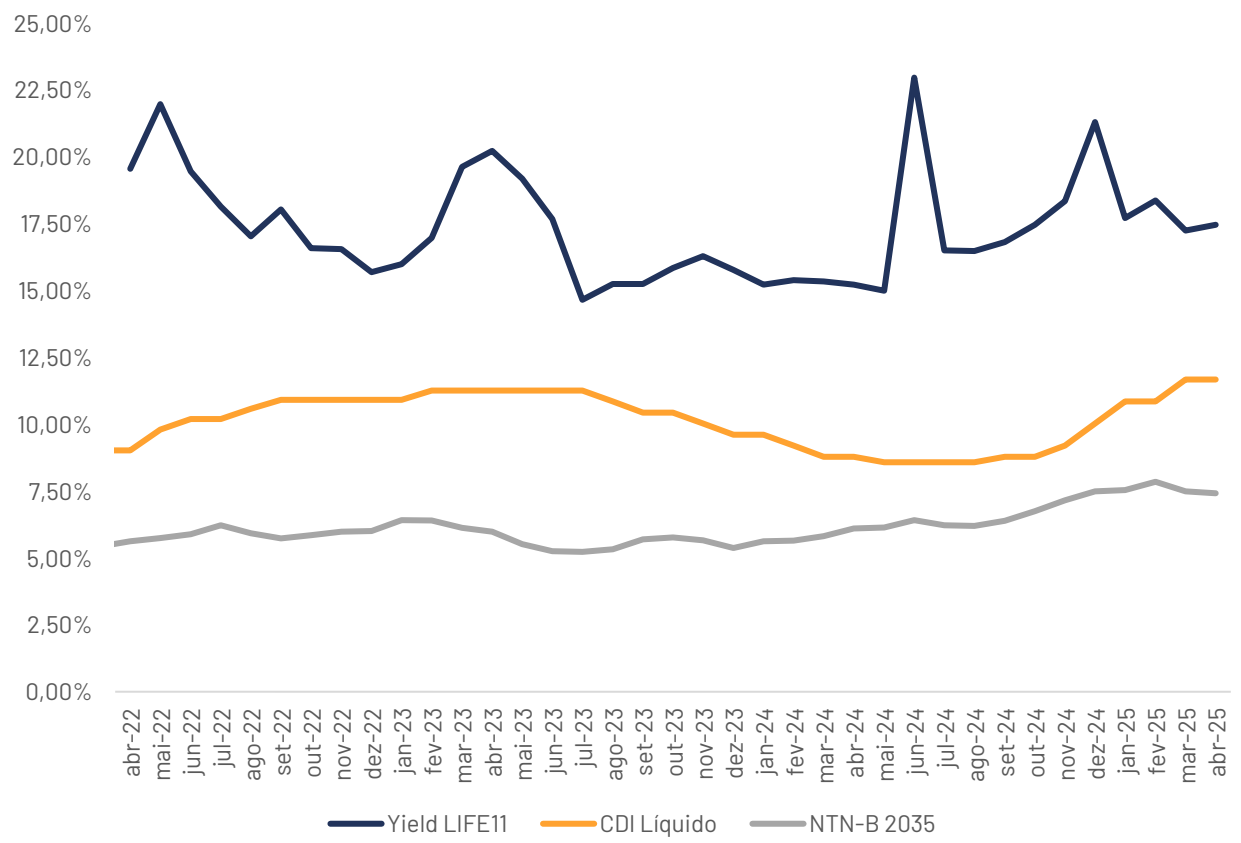
O fundo distribuiu no mês de **abril** rendimentos no total de **1,21%** a seus cotistas. O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **63,27%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas e detentores 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

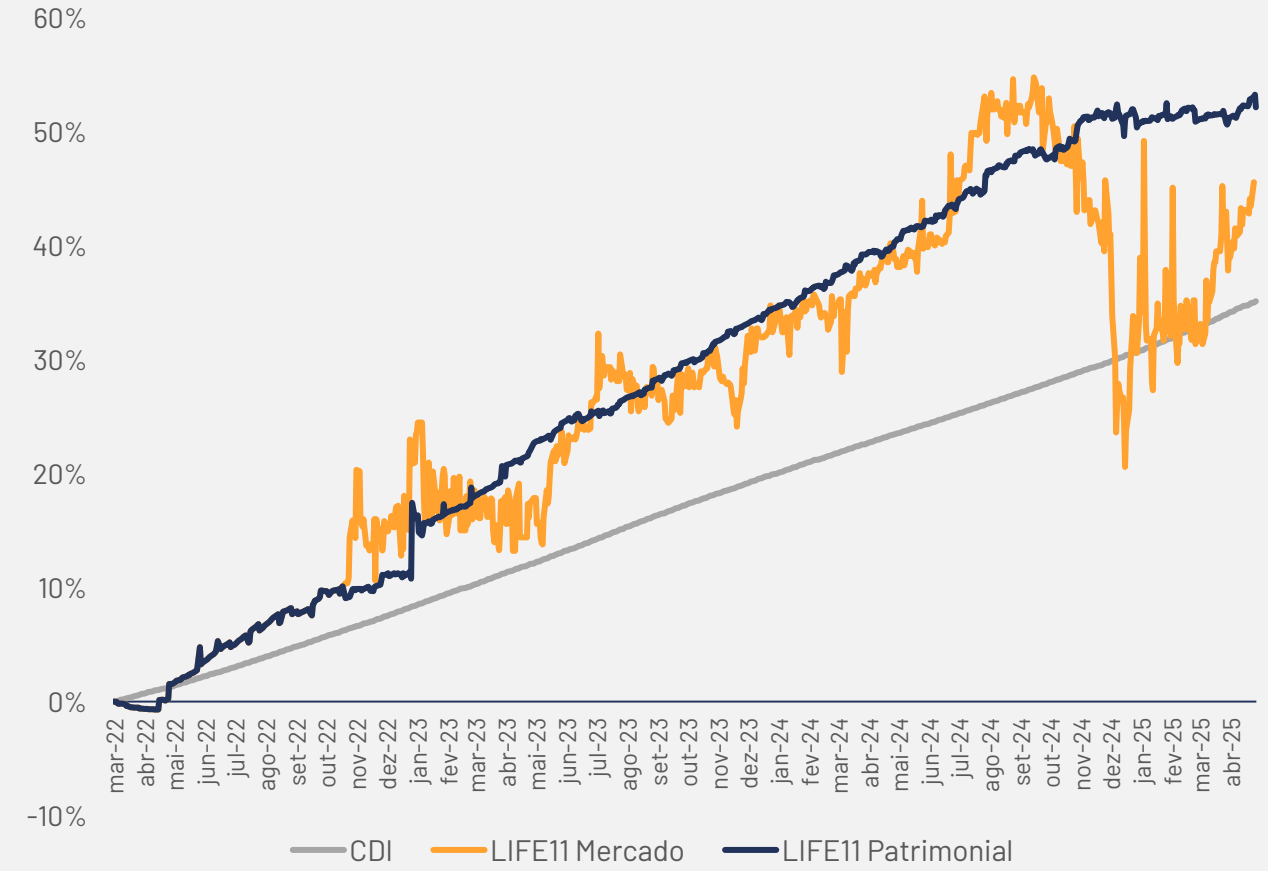
Retornos e Rendimentos

Desempenho Yield x NTN-B 2035



Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início

Cota Patrimonial - 148% CDI

Cota Mercado - 130% CDI

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

DRE Gerencial

DRE Gerencial	Fev25	Mar25	Abr25	Desde o Início
Total de Receitas	3.592.504,23	4.523.281,07	5.772.572,16	112.948.588,11
Operações de True Sales	640.000,00	380.000,00	713.000,00	28.595.133,78
Dividendos	640.000,00	380.000,00	713.000,00	28.595.133,78
CRI	2.880.258,94	3.329.221,41	3.763.033,58	63.231.498,74
Juros Pagos	2.546.778,01	2.267.891,66	2.403.540,11	49.856.538,63
Correção Monetária*	333.480,93	1.061.329,75	1.359.493,47	13.374.960,11
Home Equity	-	-	872.151,53	3.219.785,99
Juros	-	-	872.151,53	3.219.785,99
Outros	-	-	-	13.024.439,40
Caixa	72.245,29	814.059,66	424.387,06	4.877.730,20
Total de Despesas	(481.214,95)	(411.207,21)	(1.082.461,34)	(16.033.990,38)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(407.903,69)	(373.150,20)	(309.432,47)	(8.362.791,90)
Taxa de Performance	-	-	(730.167,45)	(5.145.789,75)
Outras Despesas	(73.311,26)	(38.057,01)	(42.861,42)	(2.525.408,73)
Custo de Emissão	(15.000,00)	-	(55.340,34)	(4.074.552,37)
Apreciação de Ativo	556.364,38	66.753,52	5.092.479,07	7.658.479,47
Resultado	3.667.653,66	4.178.827,38	9.782.589,89	104.573.077,21
Reserva de Lucros	(2.003.015,19)	(2.372.344,65)	2.862.088,40	n.a
Distribuições LIFE11	4.548.156,84	4.548.156,84	4.548.156,84	101.710.988,81

Informações Adicionais	Fev25	Mar25	Abr25	Média
Distribuição mensalizada média LIFE11	0,120	0,120	0,120	0,131
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	9,823	9,813	9,949	n.a
Patrimônio Líquido	372.247.627,96	371.917.406,01	377.096.498,72	n.a
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	372.247.627,96	371.917.406,01	377.096.498,72	n.a

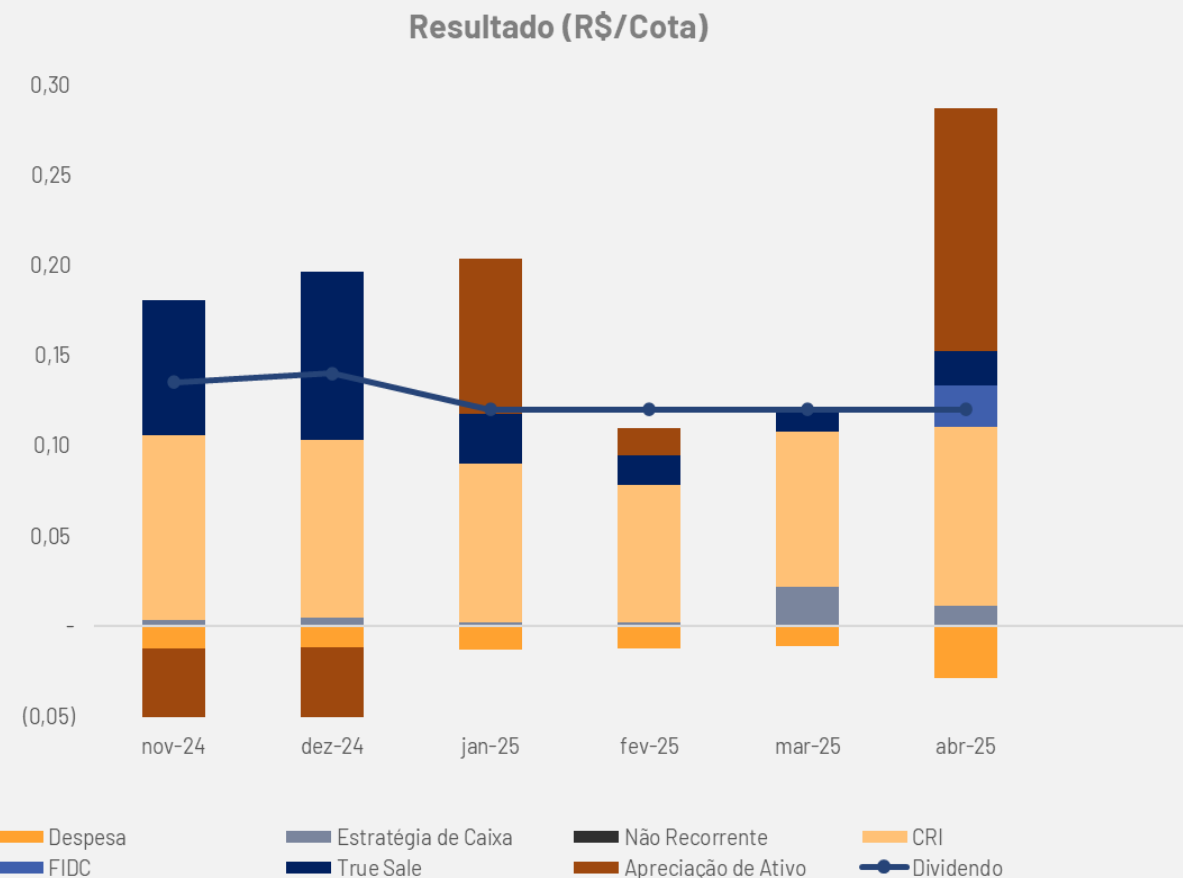
Custos de emissão referentes a 2024 foram auditados no mês de março de 2025 e excluídos do cálculo de total de despesas, acarretando em um aumento marginal no resultado do fundo no ano de 2024.

Acesse a [Planilha de Fundamentos do LIFE11](#)

O "Resultado" apresentado é uma combinação do resultado caixa e a "Apreciação de Ativo".

A "Reserva de Lucros" se apresenta negativa devido há marcação de mercado negativa dos ativos.

Composição do Resultado

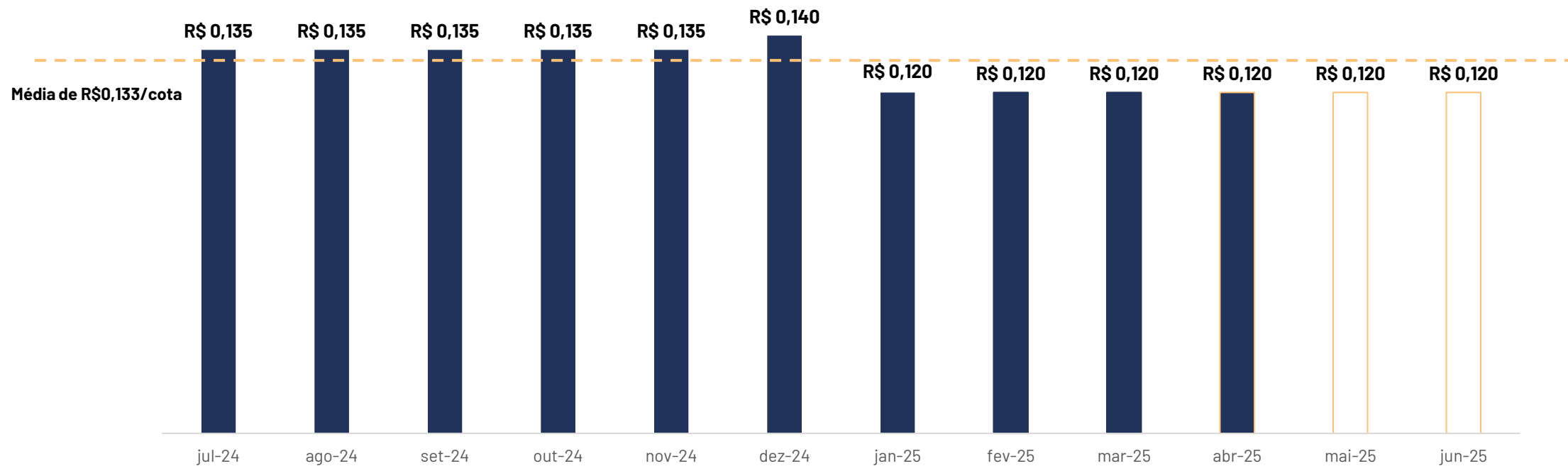


	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25
Dividendo	0,14	0,14	0,12	0,12	0,12	0,12
Resultado	0,10	0,14	0,19	0,10	0,11	0,26

*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

Histórico de distribuição de rendimento e projeção

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 2025, iremos repetir o *guidance* do primeiro semestre de 2024, de R\$ 0,12/cota, refletindo o conservadorismo da gestão diante das expectativas do mercado brasileiro.**



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.

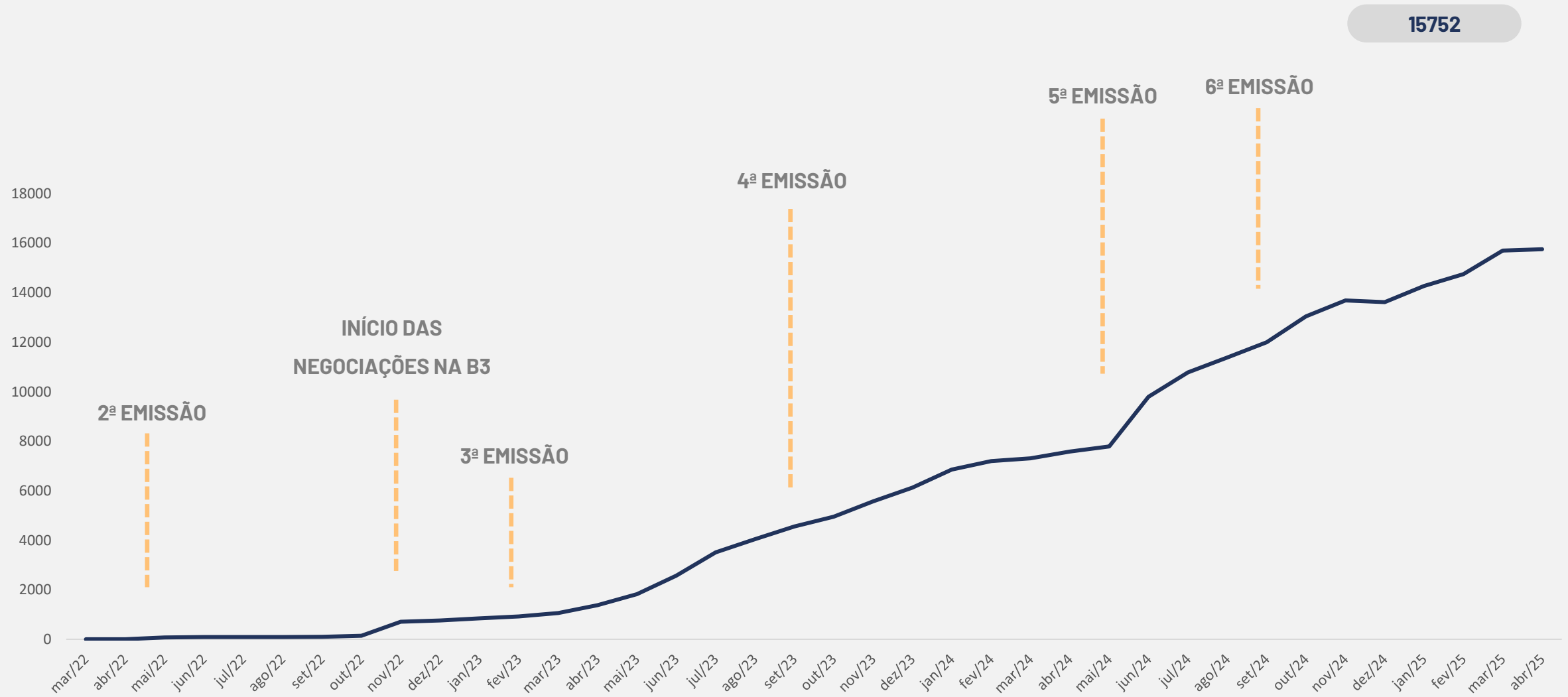
Tabela de Sensibilidade

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	
Cota Mercado (30/04)	Taxa equivalente em IPCA+	
Preço de Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
8.73	15.83%	14.45%
8.77	15.67%	14.29%
8.81	15.51%	14.13%
8.85	15.35%	13.97%
8.89	15.19%	13.81%
8.93	15.03%	13.65%
8.97	14.87%	13.49%
9.01	14.71%	13.33%
9.05	14.56%	13.18%

Número de Cotistas



Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 10,5% a.a., CDI + 12,0% a.a. e IGP-M + 13,0%. Hoje possuímos 17 ativos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (mês corrente)	% Vendas	LTV ¹	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	8,8%	90,8%	165,3%	60,5%	2,58	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	2,5%	60,9%	50,0%	200,0%	1,71	May-32
VECTRA 3ª Série	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	4,3%	60,9%	50,0%	200,0%	1,71	May-32
VECTRA 4ª Série	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	10,0%	4,3%	60,9%	50,0%	200,0%	1,71	May-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	11,1%	68,2%	47,6%	210,2%	3,98	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	13,0%	8,5%	49,6%	73,4%	136,2%	1,69	Sep-32
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	0,1%	63,3%	27,6%	362,5%	0,22	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	2,6%	98,3%	41,0%	243,6%	1,65	Jul-34
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	4,8%	96,5%	37,4%	267,7%	3,38	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	0,1%	67,0%	24,3%	411,9%	1,71	Oct-29
ABECKER	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,8%	98,9%	75,2%	133,0%	4,66	Oct-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	5,7%	95,5%	63,3%	158,0%	4,05	Oct-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	3,8%	37,8%	25,2%	397,0%	2,21	Sep-34
ENSEADA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	1,0%	65,8%	28,9%	346,4%	1,24	Sep-34
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	10,5%	-	-	-	-	-
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,4%	n.a.	28,2%	354,7%	0,38	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,0%	4,4%	93,8%	86,3%	n.a.	4,69	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,0%	4,8%	98,5%	82,0%	n.a.	4,32	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,0%	9,0%	97,2%	67,9%	n.a.	4,31	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,0%	1,7%	96,9%	75,9%	n.a.	4,60	n.a.
CAIXA					0,0%	9,9%					n.a.
<i>CDI</i>				CDI		0,0%					
<i>FII</i>				IPCA		9,9%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	55,96%	178,71%	3,08	n.a.

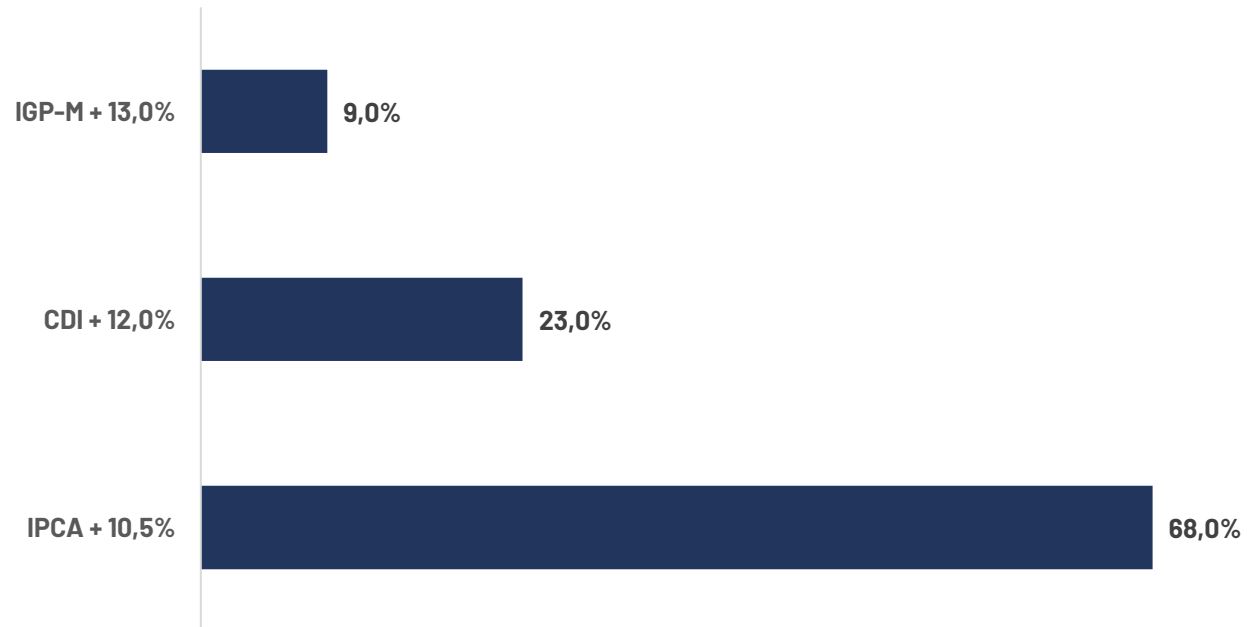
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo à esses projetos encontrarem-se em estruturação.

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: 38%, LTV: 266%; (ii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: %SD: 48%, LTV: 209%; (iv) MIRANTE: %SD: 49%, LTV: 204%; (v) MONTE LAZULI: %SD: 123%, LTV: 81%; (vi) THL: %SD: 229%, LTV: 44% (vii) VANVERA: %SD: 211%, LTV: 47%; (viii) POEHMA: %SD: 146%, LTV: 69%; (ix) ABECKER I: %SD: 131%, LTV: 76%; (x) FAZENDA BAYER: %SD: 80%, LTV: 125%; (xi) ABECKER II: %SD: 150%, LTV: 66%; (xii) ENSEADA: %SD: 243%, LTV: 41%

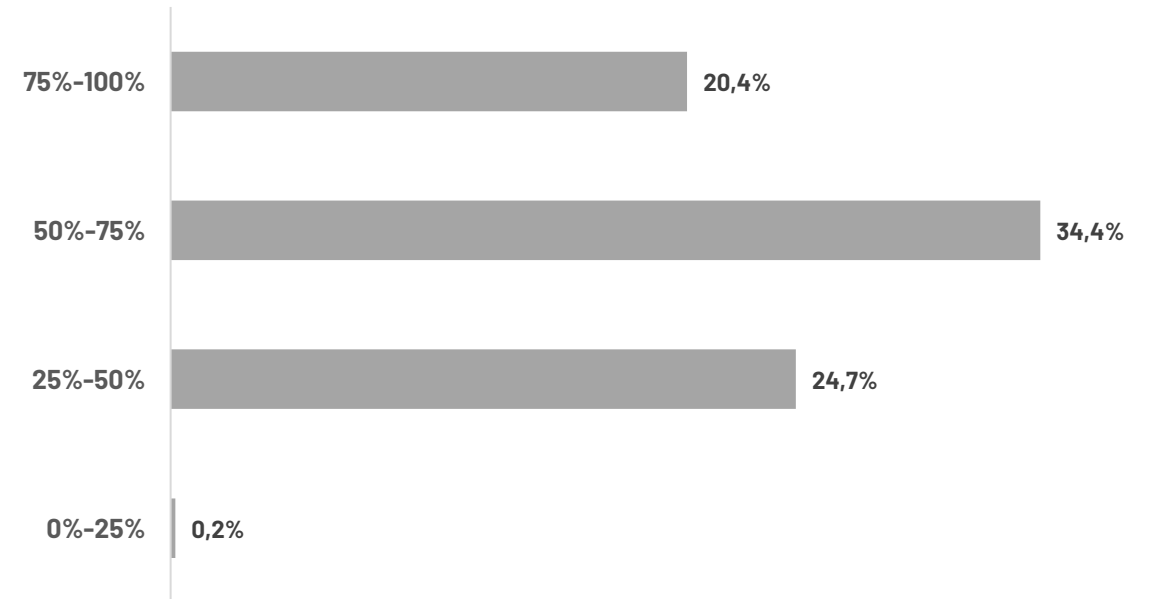
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo a esses projetos encontrarem-se em estruturação.

Carteira

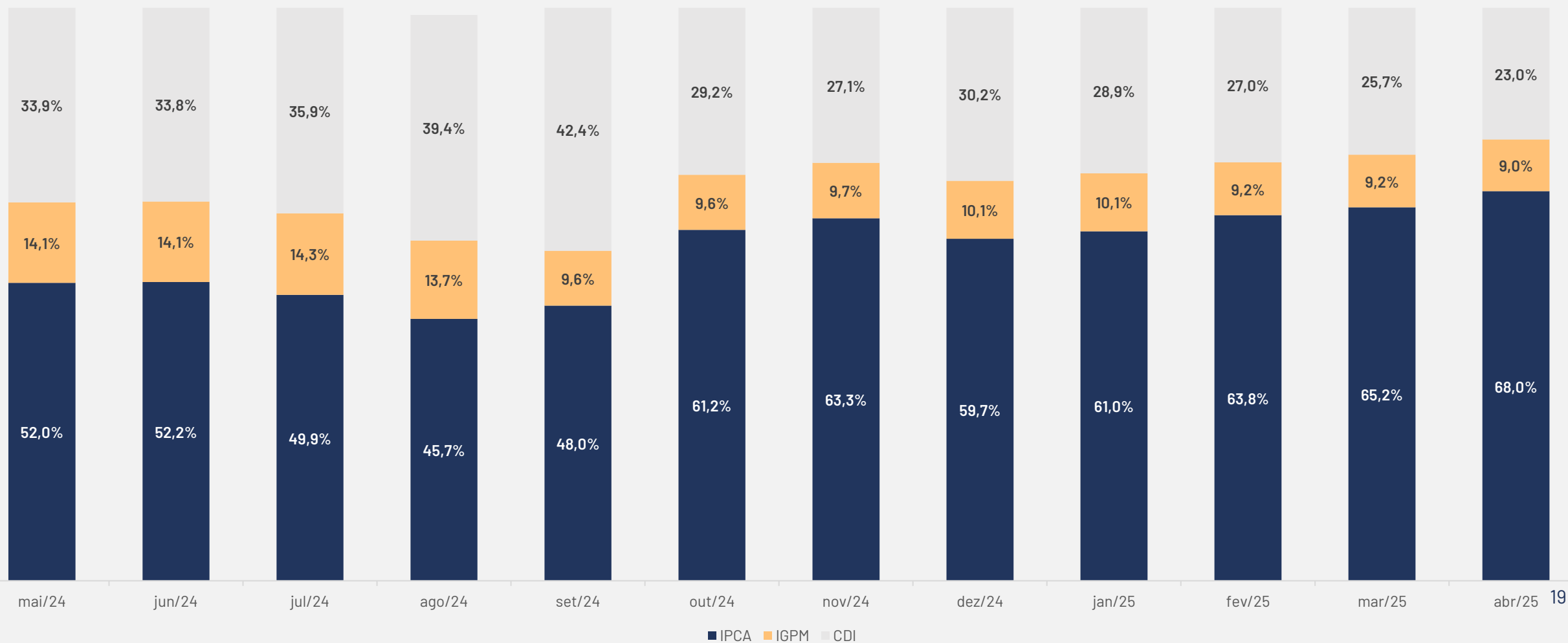
Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



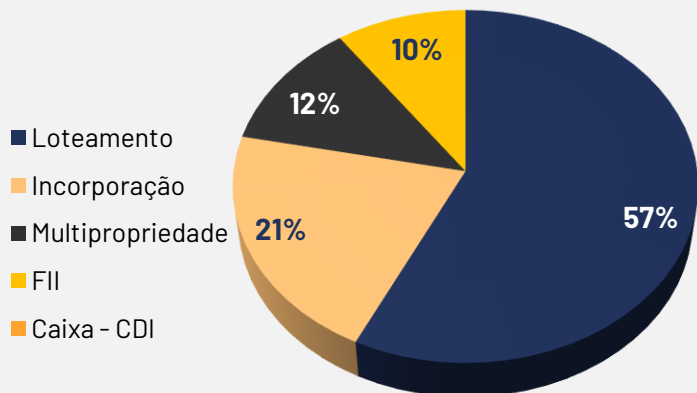
Histórico de exposição por indexador



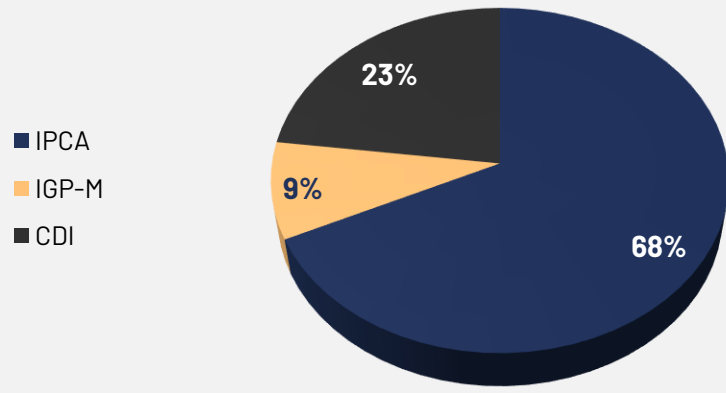
Alocação de carteiras

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.

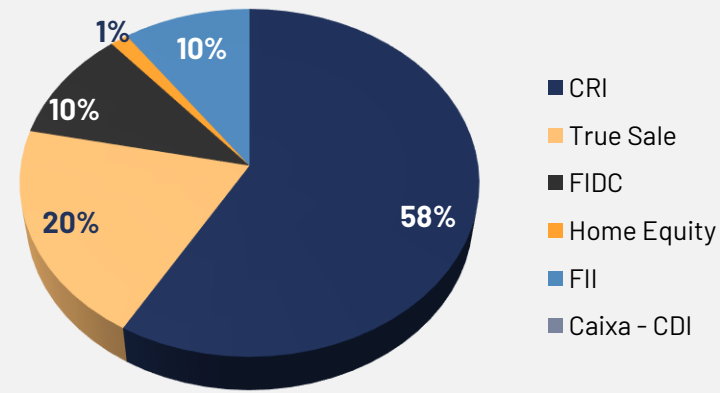
Exposição por tipo de empreendimento



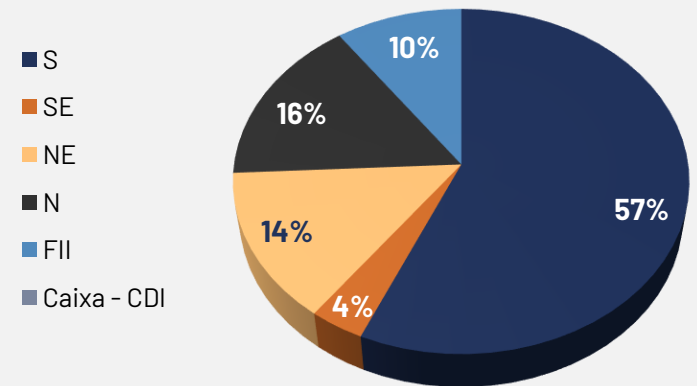
Exposição por indexador



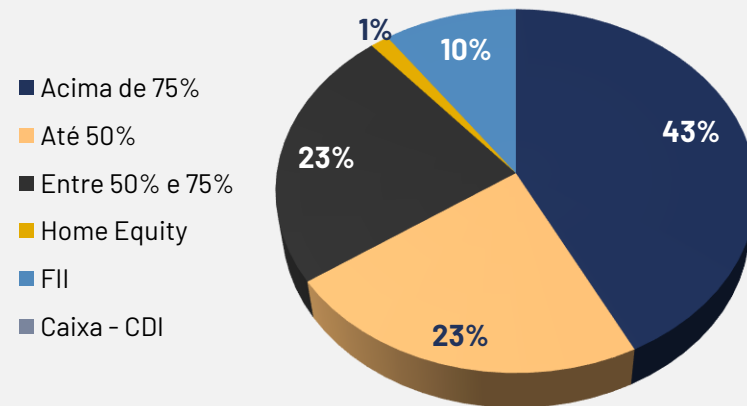
Exposição por tipo de investimento



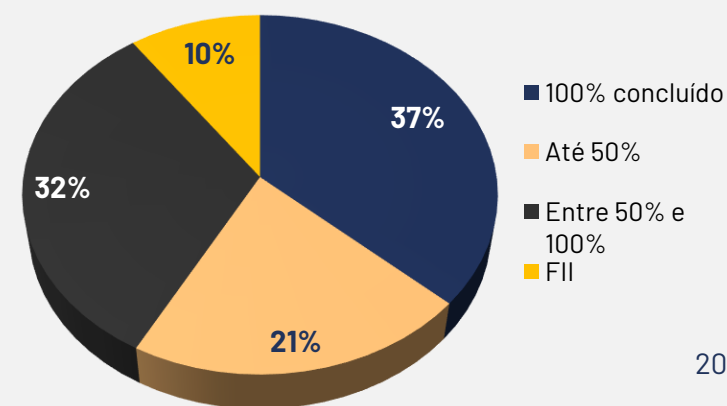
Exposição por região



Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras



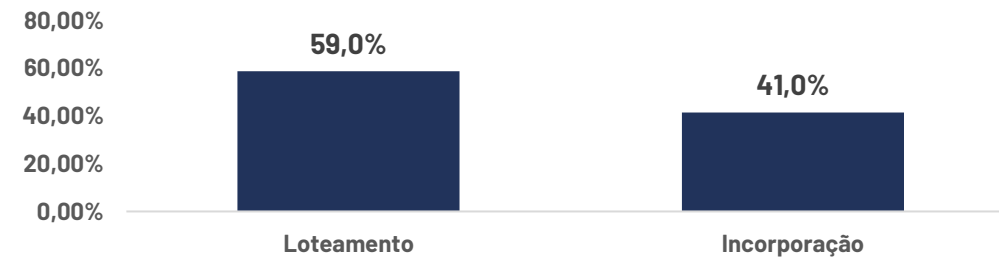
Portfólio de CRI's



VGv Estoque Entregue (% LIFE11)

100% - Loteamento
Hoje o portfólio de crédito possui quatro operações finalizadas e entregues.

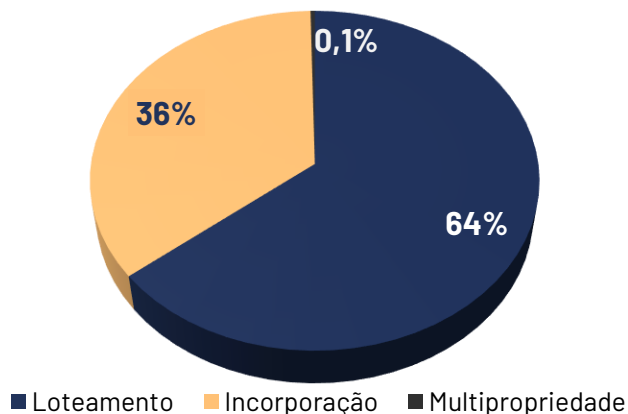
VGv Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)



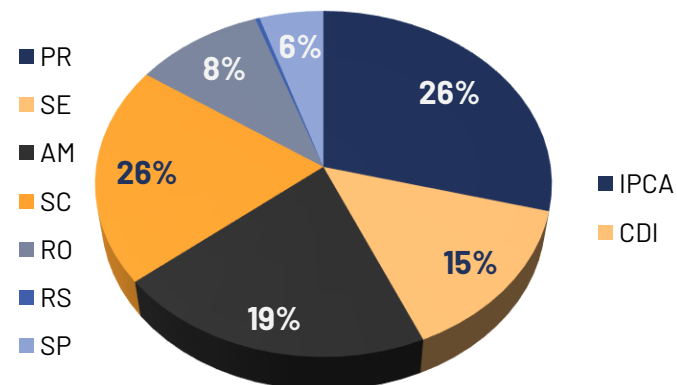
*Considerando recebíveis (elegíveis e inelegíveis) + Estoque ponderado pela participação do fundo em cada operação

Distribuição da Carteira de CRI's

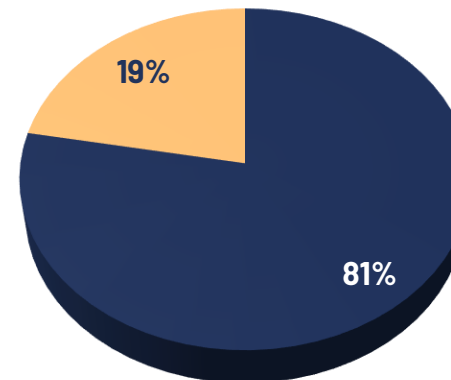
Por tipo de empreendimento



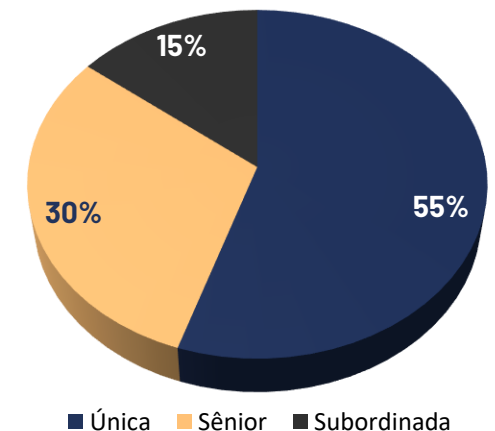
Por localização



Por indexador



Por classe



Operações

CRI EMA (Barra Loft), Barra dos Coqueiros – SE



Segmento	Incorporação Horizontal
Taxa	IPCA + 12% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	Até R\$ 59.000.000,00
Código ISIN	BRIMWLCRIC65 / BRIMWLCRIC73

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Hipoteca Cedular	50,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	64,10% das obras concluídas
	90,75% das vendas concluídas

Sobre o Projeto

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 2025, 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.

Operações

CRI Vectra, Londrina - PR



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12% a.a e IPCA + 10% a.a.
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 60.000.000,00
Código ISIN	BRIMWLCRICC5 / BRIMWLCRICD3

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100,00% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
	60,90% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

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 subsidiou a obra, e permitiu ao desenvolvedor evoluir com a construção, e ganho de preço. Além disso, houve em 2024 o lançamento do Saltinho Village, um condomínio fechado, que proporciona ainda mais segurança e lazer, voltado para a classe média alta, dentro do loteamento Reserva Saltinho. 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.

Operações

CRI QSJRN, Manaus - AM



Segmento	Loteamento
Taxa	CDI + 12,5% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 101.580.000,00*
Código ISIN	BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	77,70% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	49,82% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	64,55% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	68,16% das vendas concluídas.

*A emissão total é de R\$153MM em duas séries sub e sênior com vasos comunicantes totalizando o máximo investível de R\$101,5MM.

Sobre o Projeto

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.

Operações

CRI Mirante, São José - SC



Segmento	Incorporação Vertical
Taxa	IPCA + 13% a.a.
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 58.100.000,00
Código ISIN	BRAPCSCRIF72

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	58,29% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	58,29% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	43,34% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	49,58% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

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. 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, Ariquemes - RO



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,15% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 80.425.000,00
Código ISIN	BRTSSACRI182

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	58,44% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	45,46% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100,00% das obras concluídas
	96,46% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

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. 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.

Operações

CRI Poehma, Gramado – RS



Segmento	Multipropriedade
Taxa	IPCA + 17% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 25.431.000,00
Código ISIN	BRHBSCCRIA01

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	2,31% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	67,03% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O Empreendimento é 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

CRI Monte Lazuli, Matinhos - PR



Segmento	Incorporação Vertical
Taxa	IPCA + 13,9% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 15.000.000,00
Código ISIN	BRTSSACRI3T5

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	91,33% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	6,93% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	79,79% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	63,33% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O Projeto de Monte Lazuli é uma incorporação vertical desenvolvida em Matinhos - Paraná, no Balneário Caiobá. Fica localizado a apenas uma quadra da praia brava. A região teve uma alta no preço de seus imóveis recentemente devido a um processo de revitalização na orla. Os apartamentos possuem entre 81 a 222 m². Além da área privativa, o condomínio possui piscina aquecida, sauna e vários outros espaços de área de lazer. O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra que já evoluiu com praticamente toda a estrutura. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja robusta. Visto que o valor dos imóveis subiram bastante, enxergamos uma boa margem para incorporação nessa região quando comparada a outras. Faremos integralizações conforme a necessidade da obra, sem sobrecarregar a dívida e acompanhando a evolução de vendas do empreendimento.

Operações

CRI THL, Guaratinguetá – SP



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,9% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 13.000.000,00
Código ISIN	BRCASCCRI448

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	99,23% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	91,54% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	84,80% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	98,33% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

A THL Incorporadora, empresa com mais de 30 anos de Know-How, utilizou-se de sua capacidade para tornar próspera a regularização e execução do Residencial Primori, na cidade de Guaratinguetá no estado de São Paulo. Contando ao todo com 713 lotes em uma área de 350.000 m², o empreendimento, ainda em obras contará com sistema de lazer, ciclovias, áreas verdes e uma unidade básica de saúde (UBS). O empreendimento que já está quase 100% vendido e o CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra utilizando apenas a carteira elegível. Contudo, embora apenas com a carteira elegível a dívida seja paga respeitando um índice de cobertura superior a 125% (Apenas com a carteira elegível), a operação ainda conta com os lotes em estoque e receitas de poucos contratos que estão em atraso e podem voltar a pagar ou serem distratados e vendidos a outro comprador.

Operações

CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras – PR



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,7% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 29.000.000,00
Código ISIN	BRTSSACRI448

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	51,72% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	51,72% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	72,48% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	37,84% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O Projeto de Fazenda Bayer é um loteamento em condomínio fechado localizado em Quatro Barras – Paraná, na região metropolitana de Curitiba, nas margens da represa do Iraí, e próximo ao Parque Estadual do Pico Paraná. O condomínio reúne uma paisagem única, combinando a vista do lago com a cadeia de montanhas. O projeto terá 252 lotes residenciais que variam de 2.000 a 4.000 m² de área privativa. Além disso, o empreendimento possui um clube completo em sua área comum. O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra e conta com uma garantia imobiliária adicional, para compor a razão de garantia da operação. Dessa forma, acreditamos ser uma operação de muita segurança devido ao tipo de produto que possui um enorme potencial de valorização em conjunto com o avanço da construção.

Operações

CRI ABecker I, São Francisco do Sul e Araquari - (SC) ; Dom Aquino - (MT)



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,0% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 45.000.000,00
Código ISIN	BRCASCCRI4N3

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	6,67% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	100,00% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	98,93% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O CRI ABecker é composto por 4 loteamentos localizados em 3 cidades diferentes: Jardim Giovana em São Francisco do Sul/SC, Bella Vista II e Casa Nova em Araquari/SC, e Água Azul em Dom Aquino/MT. Com o objetivo de explorar cidades estratégicas, próximas a grandes centros produtivos no segmento industrial e do agronegócio, foi estruturada uma antecipação da carteira de recebíveis gerada através das vendas, visando mitigar risco comercial. Como todas as obras estão entregues, também não há risco de execução. Os 4 projetos possuem VGV vendido de mais de 151 milhões de reais. As carteiras possuem baixo nível de inadimplência e um histórico sólido de valorização do preço de venda dos lotes, acima da inflação.

Operações

CRI ABecker II, São Francisco do Sul, Garuva e Araquari - (SC)



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,0% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 31.956.000,00
Código ISIN	BRCASCCR14Z7

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	72,36% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	72,36% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	99,5% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	95,45% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

No mês de novembro, o CRI ABecker II foi integralizado na carteira do LIFE11. O CRI foi estruturado em paralelo com o CRI ABecker I e, diferente do primeiro, visa explorar operações performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 80%. Os recebíveis do CRI estão divididos em cinco projetos distintos, com carteira saudável e baixo índice de inadimplência acumulada. As regiões exploradas foram São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina. Essas regiões estão a menos de uma hora da cidade de Joinville, que possui um polo industrial forte, com empresas como Tigre e Tupy.

Operações

CRI Enseada, Ubatuba - (SP)



Segmento	Incorporação Vertical
Taxa	IPCA + 12,0% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 51.339.000,00
Código ISIN	BRIMWLCRIMG5 / BRIMWLCRIMH3

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	62,25% do valor da emissão integralizado no CRI
Alienação Fiduciária de Imóveis	7,79% do valor da emissão aportado pelo fundo no CRI
Alienação Fiduciária de Quotas	33,51% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	65,82% das vendas concluídas.

Sobre o Projeto

O projeto Enseada Palms, é uma incorporação vertical desenvolvida em Ubatuba, litoral de São Paulo. O mercado imobiliário da região tem demonstrado um crescimento consistente nos últimos anos, impulsionado principalmente pela valorização das propriedades localizadas próximas da costa de suas 102 praias. A escassez de novos lançamentos imobiliários, devido a restrições ambientais, é o principal fator que contribui para a valorização dos imóveis. O empreendimento é composto por 3 torres, com apartamentos de 80 a 220m², com um clube integrado e saída direta para a praia de Enseada, que explica o nome do projeto. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja bem robusta e sem risco de vendas, visto que o empreendimento atingiu 68% de vendas em apenas 6 meses de seu lançamento, com um valor médio de R\$ 18.600/m².

Operações

FIDC Residence Club



Segmento	Multipropriedade
Taxa	CDI + 10% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 240.000.000,00
Valor Investido	R\$ 33.174.920,83

Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- 50% de subordinação (razão de crédito 2 para 1)

Sobre o Projeto

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 20% 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.

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		96,14% das vendas concluídas.
Valor em carteira	R\$ 35.116.152,97		.

Sobre o Projeto

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 Ipardes (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. 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

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		97,20% das vendas concluídas.
Valor em carteira	R\$ 34.651.000,00		

Sobre o Projeto

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. 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%.

Operações – True Sale

SPE ONE II, Fazenda Rio Grande – PR

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.	Não aplicável	100,00% das obras concluídas
Frequência de pgto	Mensal		96,91% das vendas concluídas.
Valor em carteira	R\$ 6.412.000,00		

Sobre o Projeto

A SPE One II foi incorporada em nossa carteira no mês de março de 2024. Ela é composta por lotes de Green Portugal e Green Maria, projetos já citados em nossas atualizações. A One II é uma carteira reduzida quando comparada às demais, possuindo apenas 97 lotes, não causando um sobrecarregamento na estrutura de cobrança já estabelecida. A tese de uma gestão uniforme dos projetos foi bem positiva para as vendas, conforme a valorização do m² já mencionada em Green Portugal. Acreditamos portanto, que agregar essa outra parte de Green Maria pode refletir em ganho de preço nas vendas do loteamento. Somado a isso, nosso olhar de gestão ativa deve destravar valor com a recuperação de contratos inadimplentes.

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, 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.



 ri@lifecapitalpartners.com.br

 Rua General Mario Tourinho, 1805,
Sala 1406, Seminário-Curitiba-PR



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.