

# LIFE11



## RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO  
DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Maio 2024

# Highlights



## 15,55% de rendimentos acumulados (anualizados)

### YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **15,25% a.a. em maio**.



## 168,18% do CDI (líquido) em Maio

### RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 142,95% do CDI bruto, ou equivalente a 168,18% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,12 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



## R\$ 235 milhões

### TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de Maio o patrimônio do fundo totalizou R\$235.400.588,37.



## R\$ 468 mil

### LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$468,8 mil.



## 7787 cotistas

### NÚMERO DE COTISTAS

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

# Informações Gerais

## RESUMO DO MÊS

**COTA PATRIMONIAL:** R\$ 10,12

**COTA MERCADO:** R\$ 10,25

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

**DIVIDEND YIELD (MÊS):** 1,19% a.m.  
(ou 15,25% a.a.)

**DIVIDEND YIELD (12M):** 15,55% a.a.

**TAXA MÉDIA DA CARTEIRA:** IPCA + 12,7% a.a.

**RETORNO DESDE O INÍCIO:** 40,86% (174,20% do CDI Líquido)

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS):** R\$ 468 mil/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 100% do CDI

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO:** R\$ 235.400.588,37

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO\* (últimos 12 meses):** R\$ 228.191.434,16

**QTDE DE COTAS EMITIDAS:** 23.268.367

**QTDE DE INVESTIDORES:** 7787

*\*CONSIDERANDO OFERTAS*

# Cenário Macroeconômico

Em **maio**, o desempenho do LIFE11 manteve-se alinhado às expectativas, distribuindo rendimentos no valor de **R\$ 0,12 por cota**, resultando em um **Dividend Yield** de **1,19%** no mês e acumulando um total de 15,55% em distribuição nos últimos 12 meses.

No cenário macro, o **Comitê de Política Monetária (Copom)** diminuiu o ritmo de redução e cortou a taxa básica de juros (Selic) em **0,25 ponto percentual**. Após sete reduções consecutivas, a taxa agora está em **10,50%** ao ano e em seu menor patamar desde fevereiro de 2022. Apesar da redução, a decisão gerou discordância entre os diretores, com cinco votos a favor da redução de 0,25 ponto percentual e quatro votos pela manutenção do corte de 0,50 ponto percentual. Essa contrariedade na decisão gera um debate sobre uma possível mudança na postura do Banco Central para alcançar a meta de inflação a partir do próximo ano, aumentando a incerteza sobre a convergência da inflação para a meta.

Esses movimentos indicam uma reavaliação da leitura do Copom sobre o mercado brasileiro, e podem abrir uma janela de **oportunidade** para os investidores que buscam **rentabilidade** e **segurança** na aquisição de ativos imobiliários a preços convidativos e com taxas de retorno acima da média histórica.

Devido à volatilidade histórica reduzida, os **FIIIs de recebíveis** se destacam como uma **escolha estratégica** para períodos de incerteza proporcionando maior estabilidade para o portfólio de investimentos dado sua capacidade de **repassar variações do IPCA e Selic** mais rapidamente ao investidor.

Segundo o **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)**, a prévia da inflação perdeu ritmo e avançou **0,44% em maio**, diante da alta de 0,51% registrada no mesmo mês do ano passado. Com a desaceleração, o **IPCA-15 acumula alta de 3,7%** no acumulado dos últimos 12 meses. Com a **Selic em queda e o IPCA um pouco mais elevado** do que o anteriormente precificado, os fundos imobiliários passam a ser alternativas rentáveis, tendo em vista a sua capacidade de capturar valor em momentos de queda dos juros e sua alta remuneração isenta de Imposto de Renda. Ainda há, entretanto, significativa incerteza quanto aos impactos da política fiscal na inflação de curto a médio prazo, daí a decisão do Copom em reduzir a velocidade de corte da Selic.

O **Produto Interno Bruto (PIB)** cresceu **0,8%** no primeiro trimestre de **2024**. Vale destacar, do lado da demanda, o forte desempenho do consumo das famílias (que avançou **1,5%**, ante queda de **0,3% no quarto trimestre de 2023**). O aumento da renda familiar, resultante de um mercado de trabalho resiliente, além do pagamento extra de precatórios e do aumento real do salário-mínimo são os fatores por trás deste forte crescimento no 1º trimestre de 2024.

# Atualizações da Carteira

## CRI QSJRN

Durante o mês de maio, foi realizada a instalação das Estações de Tratamento de Esgoto. As obras da rede elétrica subterrânea avançam conforme o cronograma, proporcionando uma infraestrutura moderna e atrativa para o consumidor. Na fase final, a rede de iluminação e o paisagismo estão em andamento para a entrega da 1ª etapa. Na frente comercial, o empreendimento não registrou nenhuma venda. Entendemos que pode ser vantajoso esperar uma valorização do m<sup>2</sup> após a entrega da primeira etapa e a construção das primeiras casas (efeito comumente observado em loteamentos em construção, que tendem a se valorizar com a evolução de obras e adensamento de construções).

## CRI Vectra

No último mês, a operação do CRI Vectra registrou 10 vendas, totalizando aproximadamente R\$ 1,5 milhão de VGV. Houve também 1 distrato, resultando em 9 vendas líquidas no mês. A inadimplência mensal continua bem controlada devido à boa gestão do desenvolvedor. A operação apresenta indicadores de enquadramento bem positivos, com a RGSD (Razão de Garantia do Saldo Devedor) em 200% e o IFM (Índice de Fluxo Mensal) em 256%.

## CRI Vanvera

No último mês, o CRI Vanvera, apesar de ser uma operação madura, registrou 20 vendas líquidas, resultantes de 28 vendas e 8 distratos. As 28 vendas tiveram um valor médio superior a R\$ 800 por m<sup>2</sup>, demonstrando o contínuo interesse no projeto. A operação possui um total de 2.420 contratos ativos e apresenta indicadores de enquadramento extremamente saudáveis, com a RGSD (Razão de Garantia do Saldo Devedor) acima de 180% e o IFM (Índice de Fluxo Mensal) acima de 160%.

# Atualizações da Carteira

## CRI Mirante

Durante o mês de maio, a operação realizou três vendas e um distrato, mantendo a boa performance comercial do produto. No início de junho, ocorreu uma venda adicional, porém esta não foi incluída no fechamento de maio. Para fins comparativos, a última venda teve valor aproximado de R\$ 10.000/m<sup>2</sup>, evidenciando a tese de valorização da região. O empreendimento avançou com a execução dos serviços de alvenaria de vedação no 7º andar, bem como das instalações elétricas e hidro sanitárias.

## CRI Poehma

Com as chuvas que ocorreram na região o planejamento da entrega do projeto foi postergado. A carteira segue com um bom nível de recebimento mensal e vem pré-pagando a operação devido ao Full Cash Sweep (quando o excedente do recebimento - PMT é utilizado para amortizar a operação). A base ativa de clientes diminuiu, com 31 distratos e 1 venda apenas, contudo não impactou a razão de garantia da operação devido ao pré-pagamento que vem ocorrendo.

## CRI Barra Loft

No mês de maio a carteira sofreu um distrato e chegou à marca de 90% vendido, com 40 lofts em estoque. A incorporadora finalizou a individualização das matrículas. Grandes evoluções foram feitas no quesito da entrega da primeira fase, com o agendamento da visita da prefeitura e cobrança sobre as partes envolvidas (Energisa e Deso). O plano de ação para acelerar o processo de habite-se está em execução, aguardamos que o CVCO da primeira fase seja entregue nos próximos meses.



# Atualizações da Carteira

## FIDC Residence Club

Em maio, o empreendimento registrou 1.705 visitas e 196 vendas, com destaque para o projeto em Fortaleza, que representa 125 dessas vendas. O avanço comercial mostra a confiança fortalecida do público no empreendimento, cuja conclusão das obras está prevista para janeiro de 2025 e 2026. A obra do empreendimento Ilha do Sol é a mais avançada, sendo a primeira a ser entregue. Nas obras do continente, foram executadas em maio principalmente as etapas de alvenaria do "Welcome Center" e impermeabilização dos alojamentos para funcionários. Já na ilha, as etapas construtivas principais foram de instalações elétricas e impermeabilização dos apartamentos, além da realização do emboço no Spa.

## Operações de True Sale e outras operações

Maragogi: No mês de maio ocorreram 5 distratos na carteira dessa SPE, no qual todos os clientes estavam inadimplentes. Resultado positivo, visto que agora iremos trocar esses contratos que não pagavam, por novos compradores adimplentes para o empreendimento e revender a um preço atualizado.

Green Portugal: Tivemos no último mês uma evolução de 7 vendas e 2 distratos, realizando uma venda líquida de 5 lotes adicionais, seguindo o ótimo ritmo de vendas dessa carteira e aumentando o número de contratos ativos.

One II: No mês de maio, iniciamos a operação de vendas do estoque da carteira e passamos a marca de 90% de lotes vendidos, quando integralizamos a carteira o percentual era de 87,63%.

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

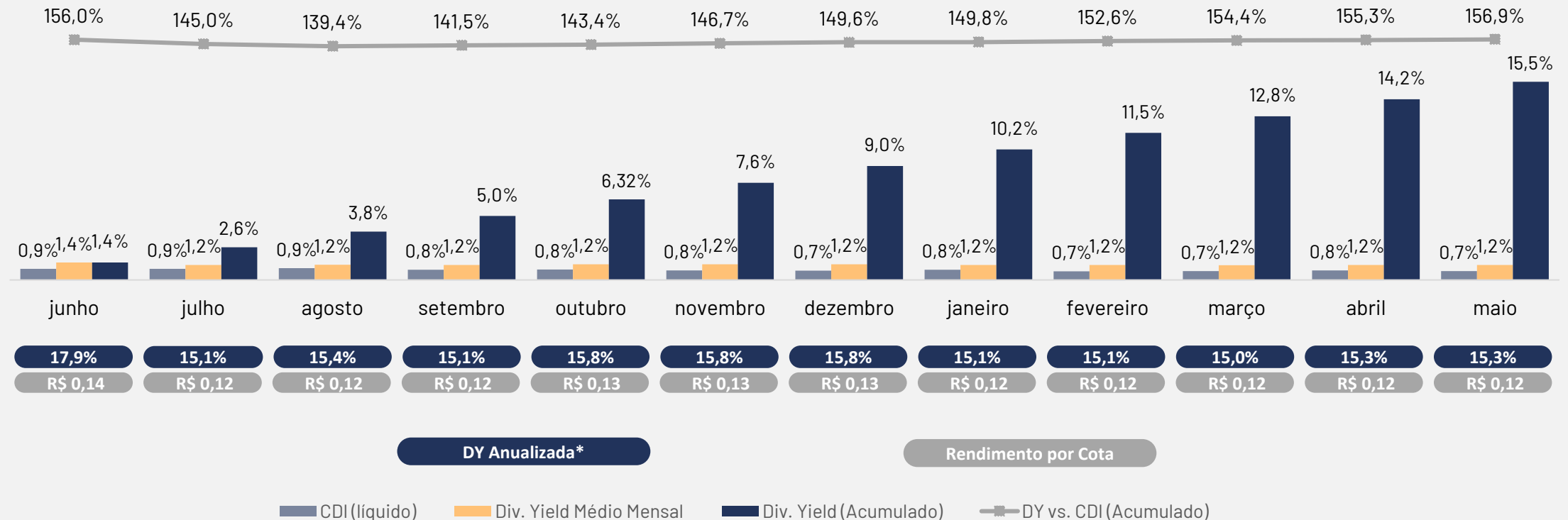
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com um atrativo equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios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

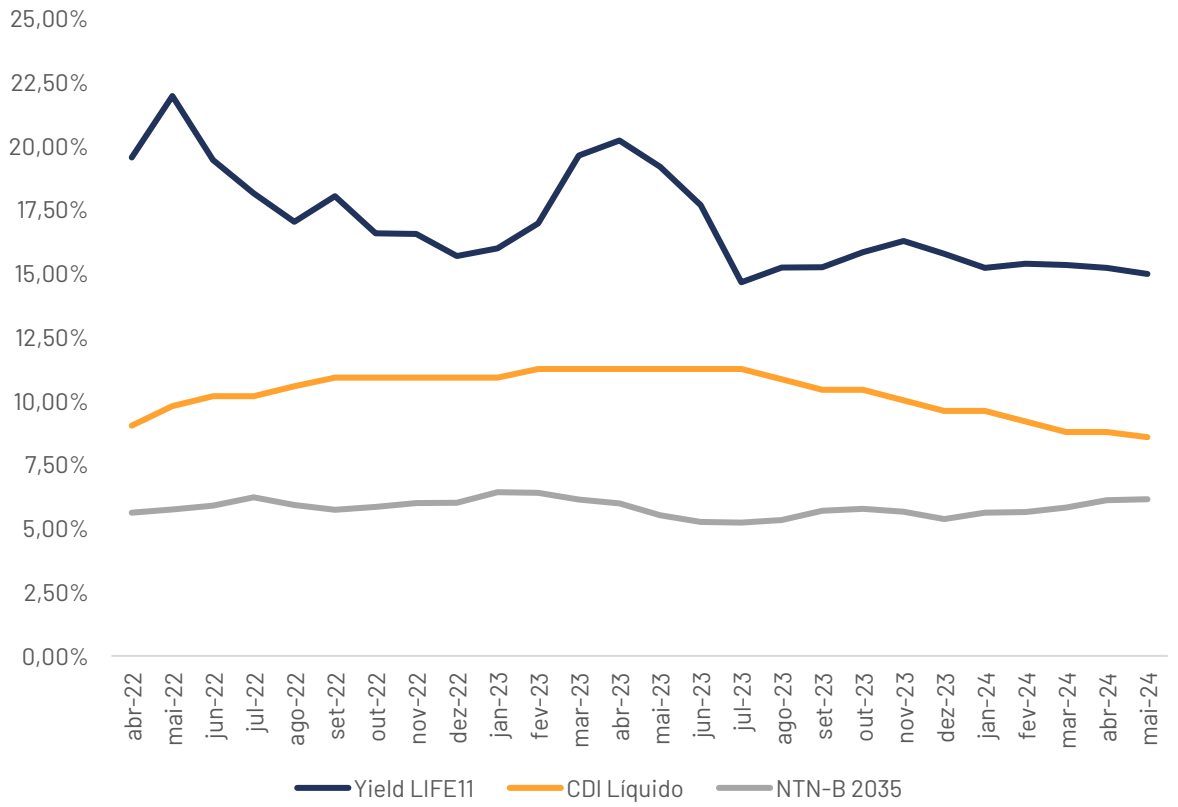
O fundo distribuiu no mês de **Maio** rendimentos no total de **1,19%** a seus cotistas. O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **40,86%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas e detentores 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

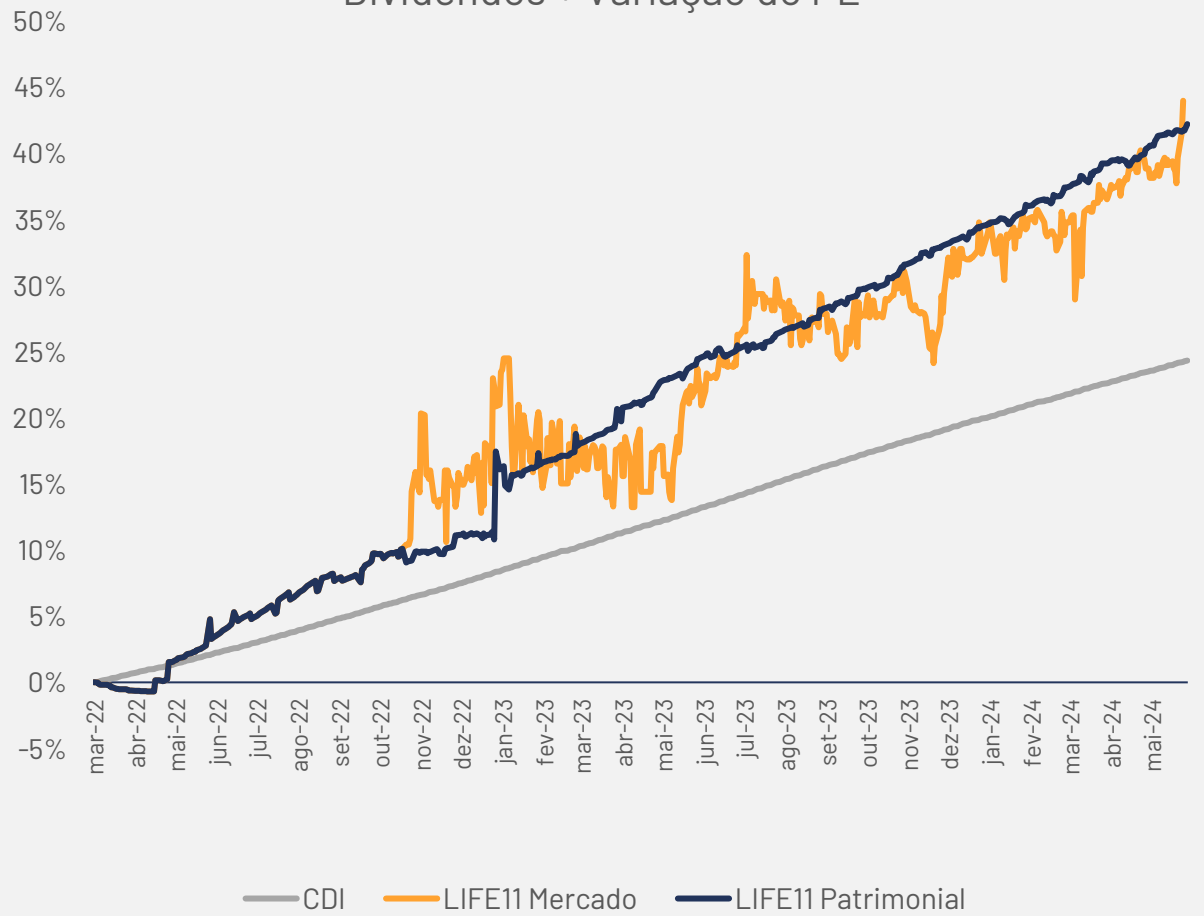
# Retornos e Rendimentos

### Desempenho Yield x NTN-B 2035



# Retorno Total Ajustado

### Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início

**Cota Patrimonial - 174% CDI**      **Cota Mercado - 167% CDI**

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

## DRE Gerencial

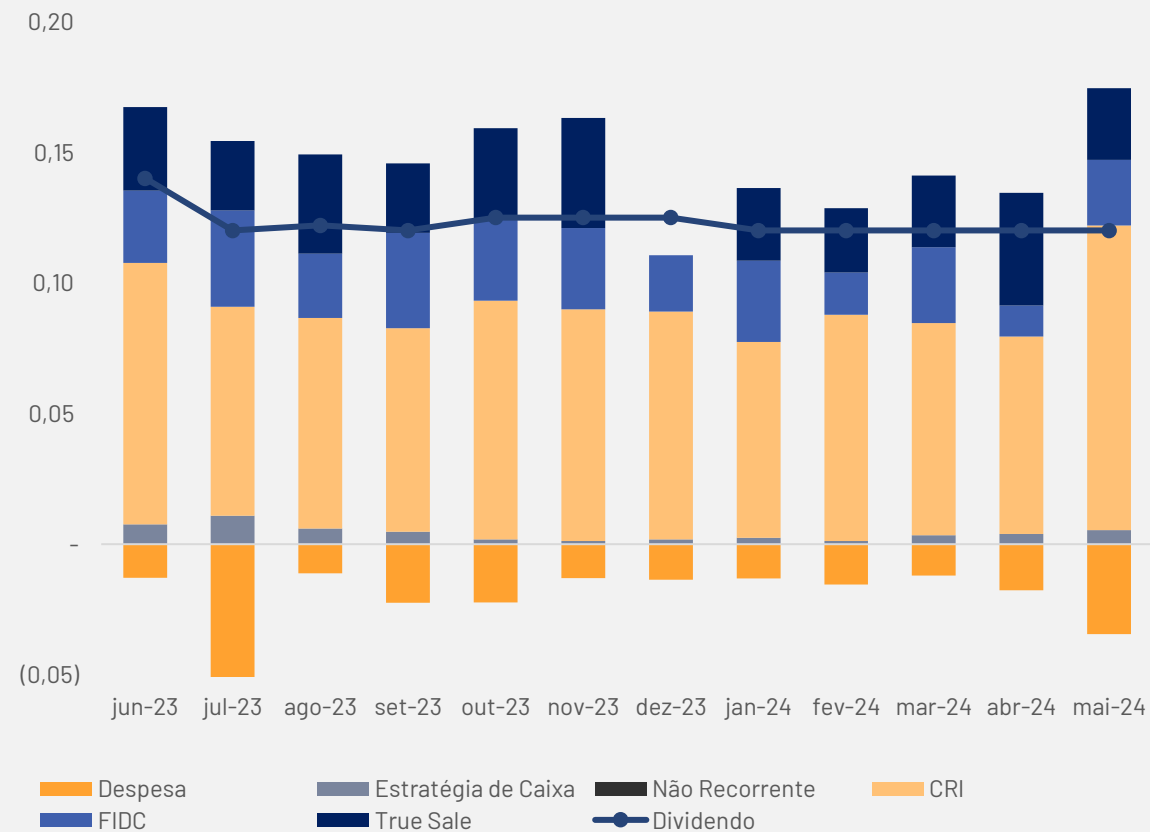
DRE Gerencial	Mar24	Abr24	Mai24	Desde o Início
<b>Total de Receitas</b>	<b>3.142.095,81</b>	<b>3.068.516,25</b>	<b>3.718.001,19</b>	<b>63.862.813,61</b>
<b>Operações de True Sales</b>	<b>610.000,00</b>	<b>960.000,00</b>	<b>610.000,00</b>	<b>14.824.133,78</b>
Dividendos	610.000,00	960.000,00	610.000,00	14.824.133,78
<b>CRI</b>	<b>1.809.450,77</b>	<b>1.682.408,43</b>	<b>2.323.854,30</b>	<b>34.073.403,21</b>
Juros Pagos	1.485.753,96	1.445.771,51	2.286.803,95	27.994.026,18
Correção Monetária*	323.696,81	236.636,92	37.050,35	6.079.377,03
<b>Home Equity</b>	<b>-</b>	<b>73.289,76</b>	<b>68.883,94</b>	<b>2.347.634,47</b>
Juros	**	73.289,76	68.883,94	2.347.634,47
<b>Outros</b>	<b>646.342,15</b>	<b>265.235,92</b>	<b>596.461,59</b>	<b>10.676.217,09</b>
<b>Caixa</b>	<b>76.302,89</b>	<b>87.582,14</b>	<b>118.801,37</b>	<b>1.941.425,06</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(269.033,90)</b>	<b>(394.349,29)</b>	<b>(766.867,34)</b>	<b>(9.338.670,40)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(248.901,65)	(269.176,74)	(294.824,82)	(4.724.228,85)
Taxa de Performance	-	-	-	(2.512.245,58)
Outras Despesas	(20.132,25)	(125.172,55)	(472.042,52)	(2.102.195,97)
Custo de Emissão	-	-	-	(3.318.840,24)
<b>Resultado</b>	<b>2.873.061,91</b>	<b>2.674.166,96</b>	<b>2.951.133,85</b>	<b>54.524.143,21</b>
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>(110.510,49)</b>	<b>(228.546,02)</b>	<b>(69.614,65)</b>	<b>n.a</b>
<b>Distribuições LIFE11</b>	<b>2.792.202,48</b>	<b>2.792.202,48</b>	<b>2.792.202,48</b>	<b>54.593.757,86</b>
Distribuição mensalizada média LIFE11	0,120	0,120	0,120	3,486
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10,142	10,101	10,117	272,961
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>235.976.966,05</b>	<b>235.023.888,56</b>	<b>235.400.588,37</b>	<b>n.a.</b>
<b>Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)</b>	<b>235.976.966,05</b>	<b>235.023.888,56</b>	<b>235.400.588,37</b>	<b>n.a.</b>

\*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

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

## Composição do Resultado

## Resultado (R\$/Cota)

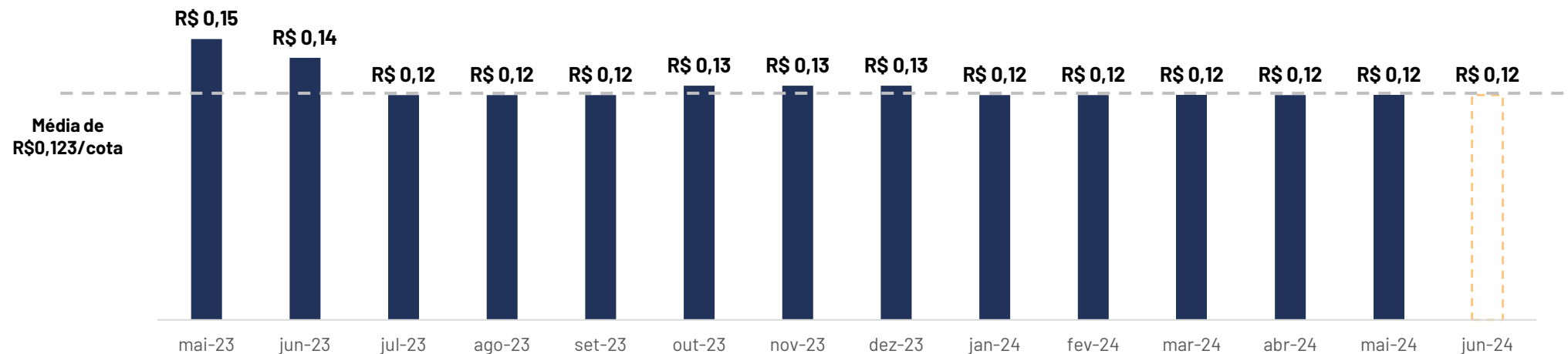


	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Dividendo	0,14	0,12	0,12	0,12	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,12	0,12	0,12
Resultado	0,15	0,1	0,24	0,12	0,14	0,15	0,1	0,12	0,11	0,13	0,12	0,14

\*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 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.

# Tabela de Sensibilidade

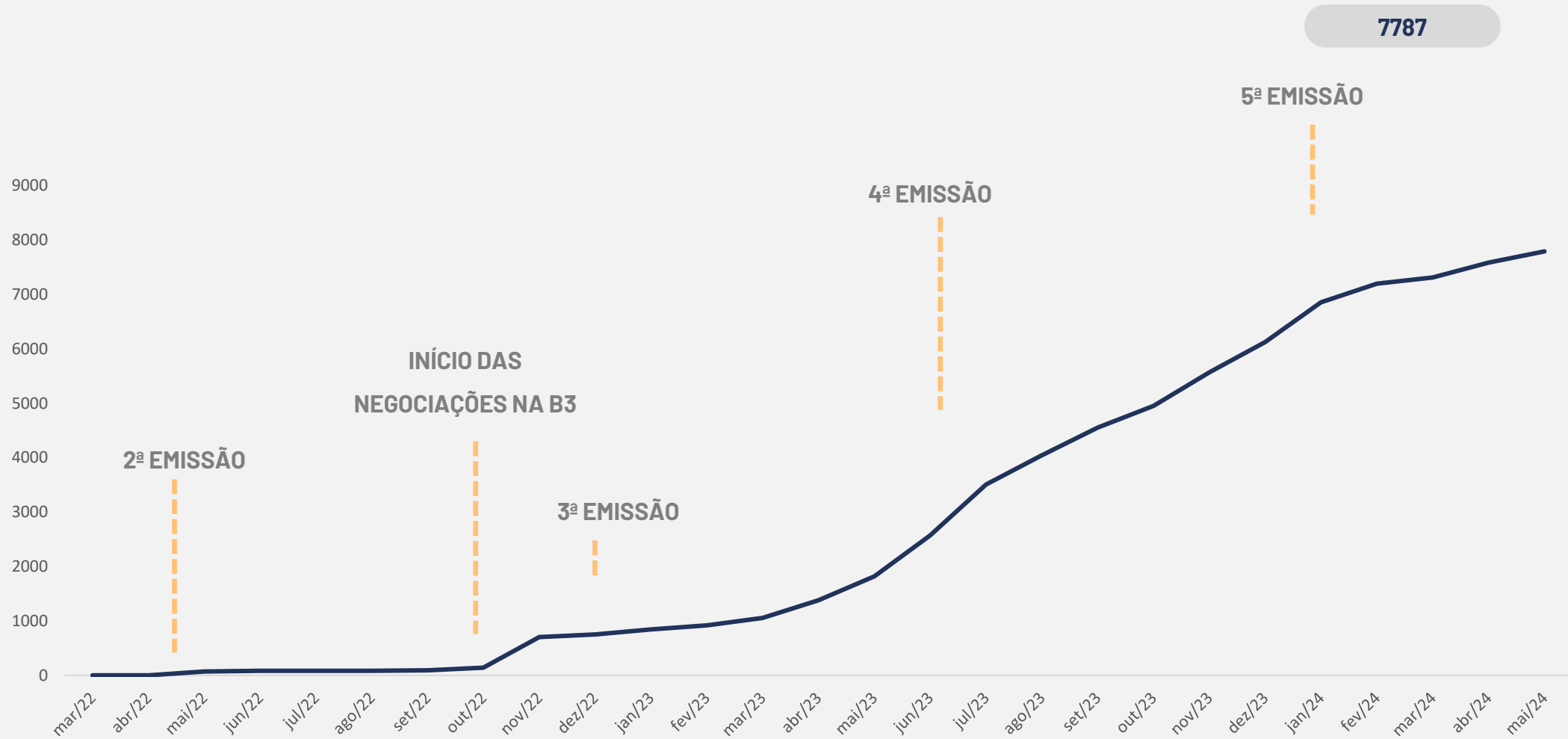
A tabela abaixo apresenta a sensibilidade da taxa média líquida implícita da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário. Ela pode ser utilizada para o investidor identificar sua expectativa de retorno dado a compra de cotas a um determinado preço. A tabela 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”

	<b>Carteira completa de CRI</b>	
<b>Cota Mercado (31/05)</b>	<b>Taxa equivalente em IPCA+</b>	
<b>Preço de Mercado</b>	<b>Carteira CRI (IPCA+)</b>	<b>Carteira CRI (-) Tx Adm.</b>
10.09	16.99%	15.61%
10.13	16.84%	15.46%
10.17	16.68%	15.30%
10.21	16.53%	15,15%
10.25	16.38%	15.00%
10.29	16.23%	14,85%
10.33	16.08%	14,70%
10.37	15.93%	14,55%
10.41	15.78%	14,40%



# Número de Cotistas



# Carteira

A carteira do fundo, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 12,7% a.a. , CDI + 12,3% a.a. ou IGP-M + 13%, 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 (mês corrente)	% Vendas	LTV <sup>1</sup>	% SD	Duration	Data de Vcto.
<b>EMA</b>	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	6,1%	90,3%	82,8%	120,8%	0,56	Nov-33
<b>VECTRA</b>	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	6,3%	45,6%	50,0%	200,0%	0,92	May-32
<b>QSJRN</b>	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,50%	14,9%	66,1%	33,1%	301,9%	1,49	Aug-30
<b>MIRANTE</b>	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20,00%	4,0%	68,9%	47,1%	212,3%	1,20	Sep-32
<b>MIRANTE</b>	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13,00%	5,2%	68,9%	47,1%	212,3%	1,20	Sep-32
<b>VANVERA</b>	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,15%	7,5%	95,3%	40,8%	245,2%	3,26	Nov-34
<b>POEHMA</b>	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,00%	5,8%	82,6%	30,7%	325,3%	1,47	Oct-29
<b>FIDC Residence Club</b>	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,00%	14,0%	-	-	-	-	-
<b>Home Equity 1*</b>	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22,10%	0,9%	n.a.	28,2%	354,1%	1,80	May-30
<b>Home Equity 2*</b>	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,87%	1,7%	n.a.	27,4%	364,9%	1,14	Sep-25
<b>GREEN MARIA</b>	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	2,4%	85,6%	87,7%	n.a	4,82	n.a
<b>GREEN PORTUGAL I</b>	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	5,9%	94,3%	79,4%	n.a	4,37	n.a
<b>GREEN PORTUGAL II</b>	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,00%	14,1%	91,1%	69,5%	n.a	4,26	n.a
<b>ONE II</b>	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,00%	2,7%	93,8%	99,4%	n.a	4,70	n.a
<b>CAIXA</b>						2,4%					
<i>CDI</i>						2,4%					
<i>FII</i>						6,1%					
<b>TOTAL</b>				n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	48,0%	208,5%	2,11	

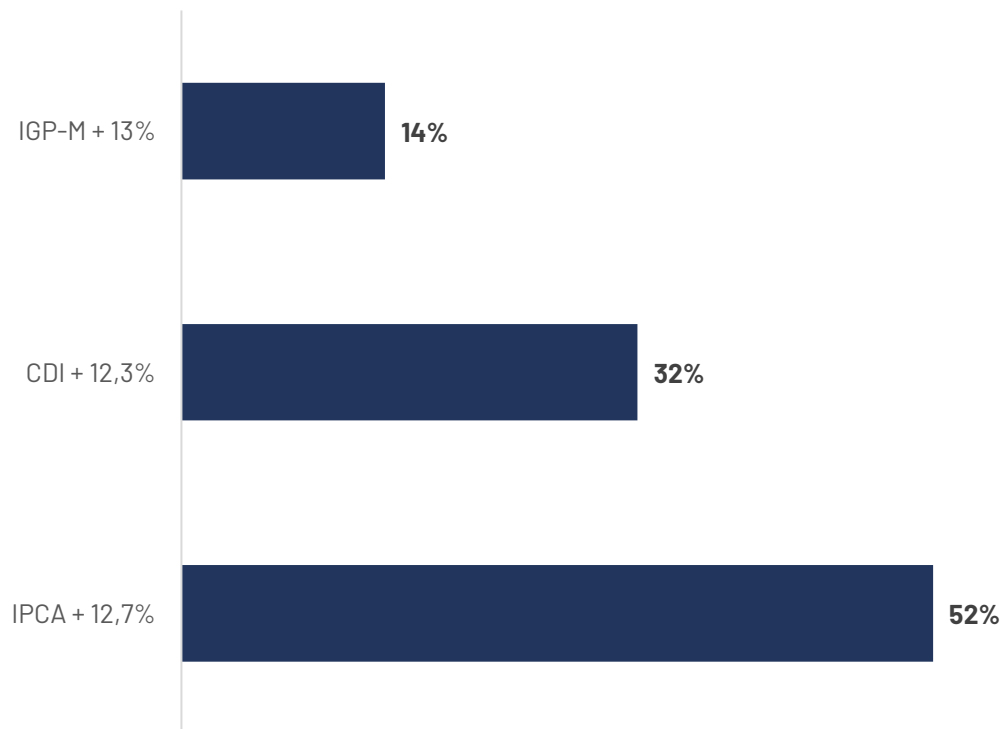
\*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo a esses projetos encontrarem-se em estruturação.

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

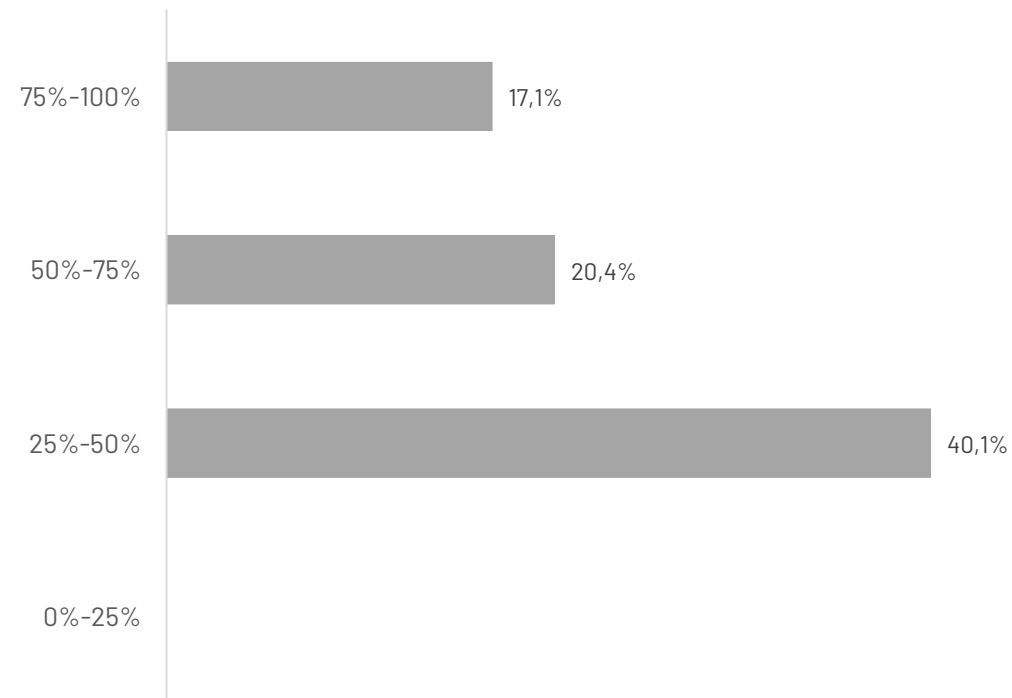
<sup>1</sup> Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: %SD: 91%, LTV: 110%; (ii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: %SD: 104%, LTV: 97%; (iv) MIRANTE: %SD: 105%, LTV: 96%; (v) VANVERA: %SD: 182%, LTV 55%; (vi) POEHMA: %SD: 205%, LTV: 49%.

# Carteira

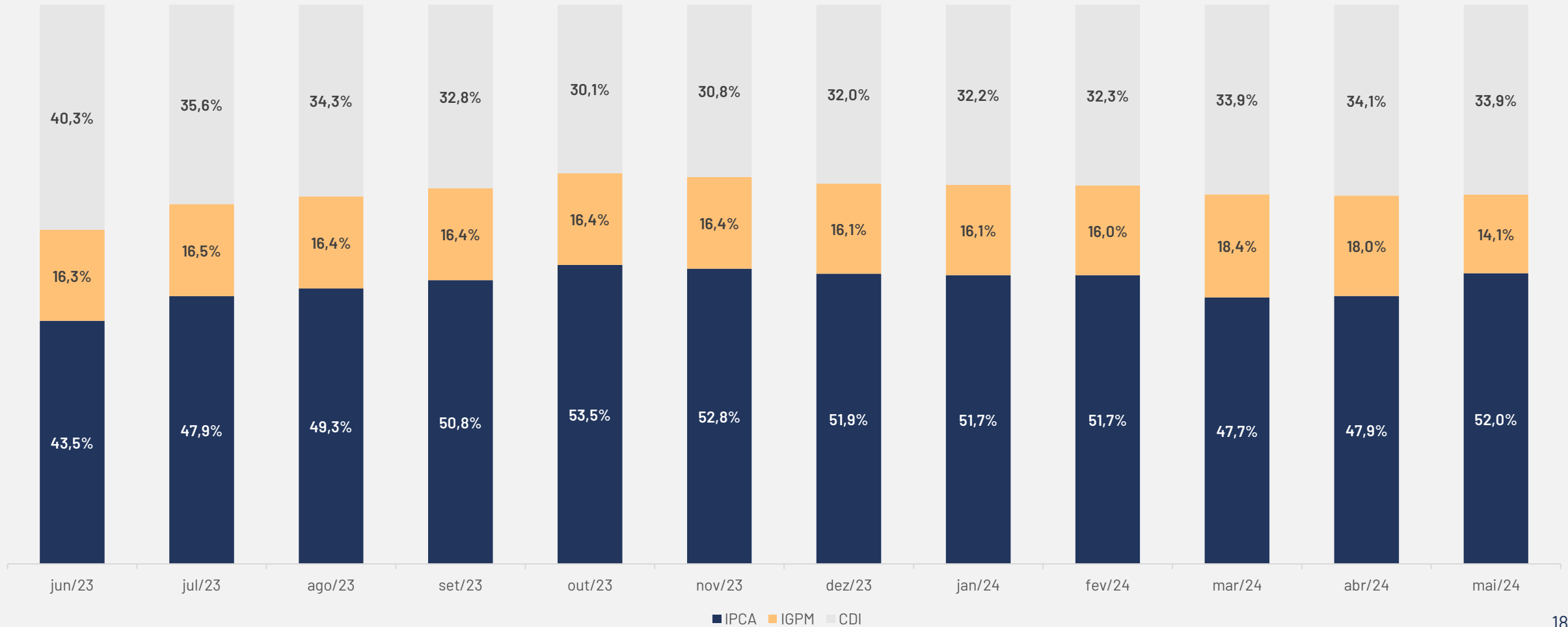
### Taxa Média por Indexador - % da Carteira



### Alocação por LTV - % da Carteira



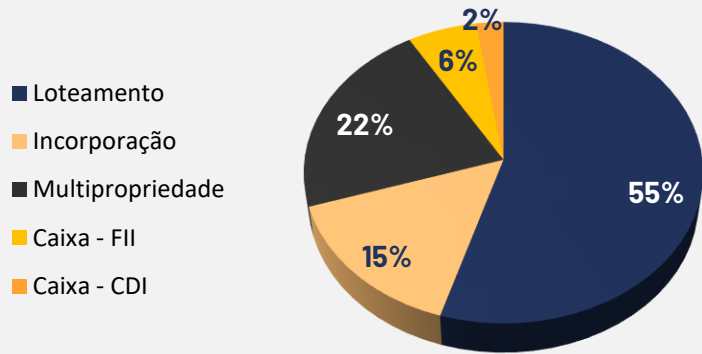
# Histórico de exposição por indexador



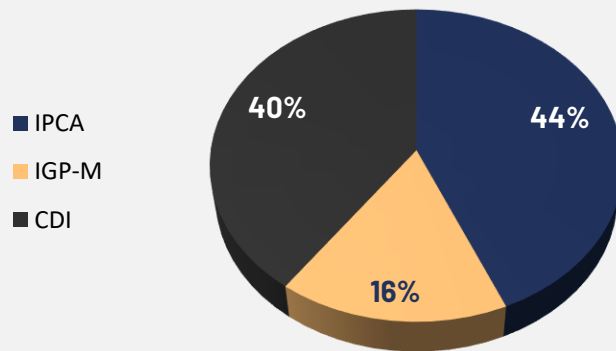
# Alocação de carteiras

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.

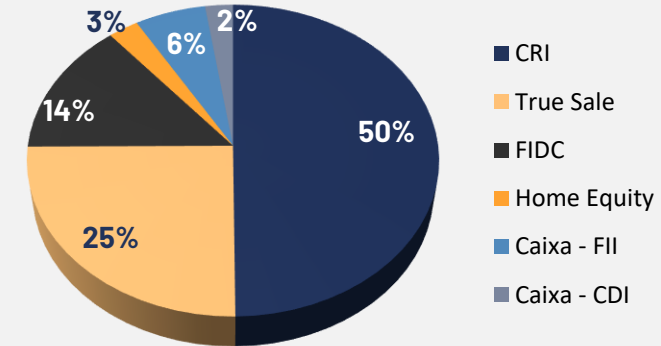
### Exposição por tipo de empreendimento



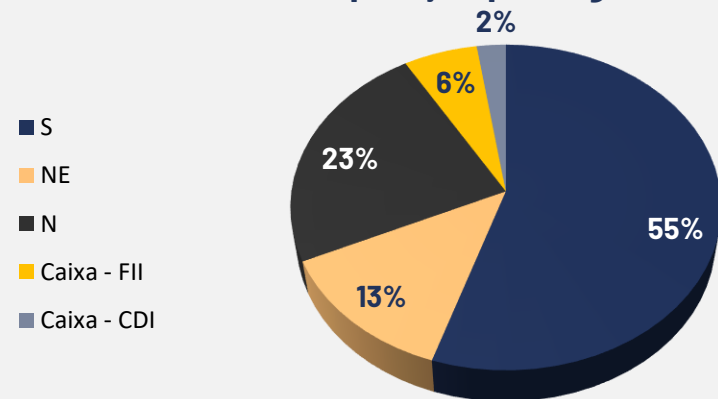
### Exposição por indexador



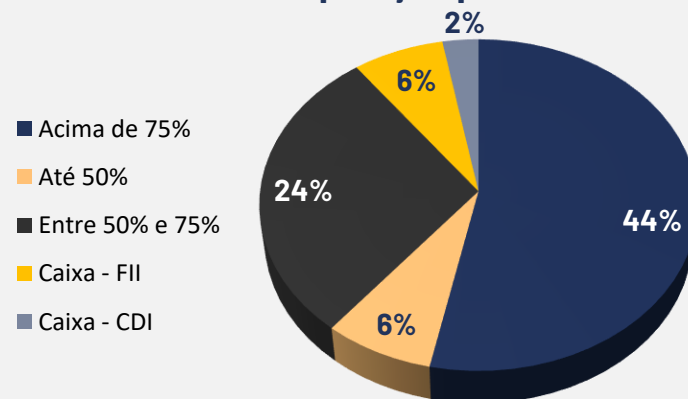
### Exposição por tipo de investimento



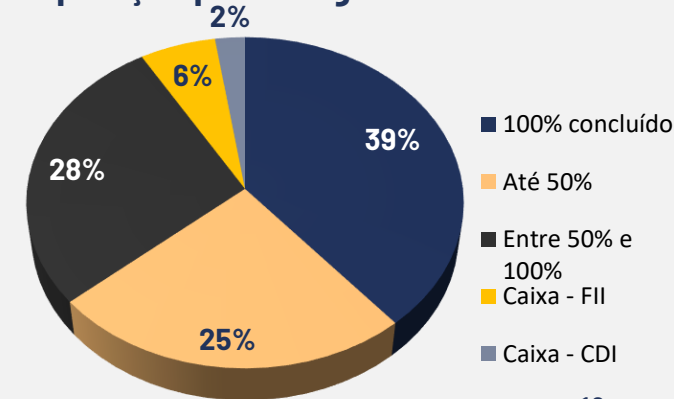
### Exposição por região



### Exposição por vendas



### Exposição por estágio de obras



# Portfólio de Cris



### VGV Estoque Entregue (% LIFE11)

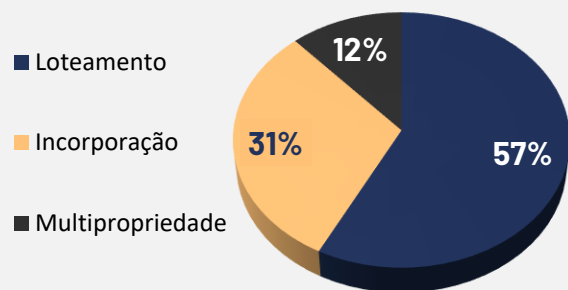
**100% - Loteamento**  
Hoje o portfólio de crédito possui duas operação finalizadas e entregues.

### VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)

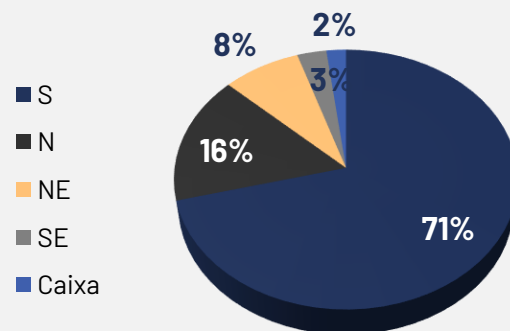


# Distribuição da Carteira de Cris

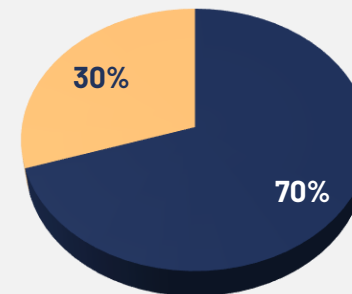
### Por tipo de empreendimento



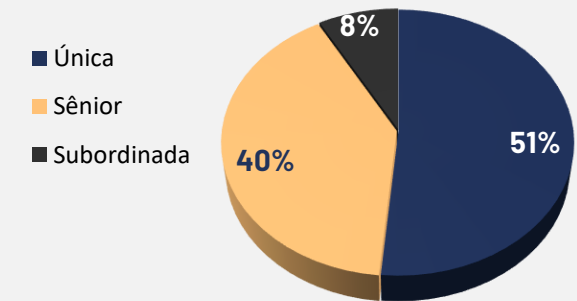
### Por localização



### Por indexador



### Por classe





# Operações

## CRI Barra Loft, Barra dos Coqueiros – SE



<b>Segmento</b>	Incorporação Horizontal
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	Até R\$ 29.500.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 28.906.128,84
<b>Código ISIN</b>	BRIMWLCRIC65 / BRIMWLCRIC73

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>48,19%</b> do valor integralizado nos CRIs
Hipoteca Cedular	<b>67,75%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>90,25%</b> 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 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.

# Operações

## CRI Reserva do Saltinho, Londrina - PR



<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 20.000.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 19.243.888,07
<b>Código ISIN</b>	BRIMWLCRICC5 / BRIMWLCRICD3

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>100%</b> do valor integralizado nos CRIs
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>100,00%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>45,59%</b> 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 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.

# Operações

## CRI QJSJRN, 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
<b>Código ISIN</b>	BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>75,33%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>75,21%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>66,11%</b> das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

## 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 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.

# Operações

## 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\$ 22.790.502,60
<b>Código ISIN</b>	Incorporação Vertical

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>70,89%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>42,97%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>68,93%</b> das vendas concluídas.
Alienação Fiduciária de Quotas	

## 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 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 - R0



<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
<b>Código ISIN</b>	BRTSSACRI182

### 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>95,33%</b> 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. Com mais de 9 anos de projeto, a carteira encontra-se com 100% das obras concluídas e 94,71% 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.

# Operações

## CRI Poehma, Gramado - RS



<b>Segmento</b>	Multipropriedade
<b>Taxa</b>	IPCA + 17% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 25.431.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 20.151.348,10
<b>Código ISIN</b>	BRHBSCCRIA01

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>81,59%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>75,17%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>82,55%</b> das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

## Sobre o Projeto

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 Residence Club



<b>Segmento</b>	Multipropriedade
<b>Taxa</b>	CDI + 10% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 240.000.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 32.339.225,29

### 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 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.

## 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>91,20%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 19.276.000,00		.

## 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. 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

## 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>91,07%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 32.833.000,00		

## Sobre o Projeto

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.

# Operações - True Sale

## SPE ONE II, Fazenda Rio Grande - PR

<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias</b>	
<b>Taxa</b>	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.	Não aplicável	<b>100,00%</b> das obras concluídas
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal		<b>93,81%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	R\$ 6.358.731,00		

## 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 m<sup>2</sup> 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](mailto: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.