

LIFE11



RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Agosto 2024

Highlights



16,37% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **17,32% a.a. em Agosto**.



180,07% do CDI (líquido) em Agosto

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 153,06% do CDI bruto, ou equivalente a 180,07% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,135 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 240 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de Agosto o patrimônio do fundo totalizou R\$240.267.311,10.

*Considerando o direito de preferência da oferta



R\$ 524 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$524 mil.



11381 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo têm mostrado crescimento constante e encerrou o mês de Agosto com mais de 11,3 mil cotistas.

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 10,06

COTA MERCADO: R\$ 10,55

RENDIMENTO: R\$ 0,135/cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,34% a.m.
(ou 17,32% a.a)

DIVIDEND YIELD (12M): 16,37% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 47,26% (180,47% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 524 mil/dia

DURATION MÉDIA: 2,7 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\$ 240.267.311,10

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (últimos 12 meses): R\$ 232.738.496,48

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 23.268.354

QTDE DE INVESTIDORES: 11.381

*CONSIDERANDO OFERTAS

Cenário Macroeconômico

Em **agosto**, o desempenho do LIFE11 veio alinhado com as expectativas do semestre, com rendimentos de **R\$ 0,135 por cota** e um Dividend Yield de **1,34%** no mês, totalizando 16,37% em doze meses.

No mercado imobiliário, segundo o índice **Fipezap** o mês de agosto apresentou um **aumento** de **0,76%** no preço de vendas de imóveis residenciais, em linha com o crescimento do mês anterior. Observamos um **aumento** de **14,46%** no preço do metro quadrado das 5 unidades vendidas na operação de **Vanvera** no mês de agosto. Em contrapartida, a operação de Maragogi (**Green Portugal**) teve uma variação de **-2,27%** no valor do metro quadrado das 3 unidades líquidas vendidas ante o mês de julho.

No cenário interno, a **economia** brasileira **creceu 1,4%** no segundo semestre em relação ao trimestre imediatamente anterior, superando a expectativa do mercado, que previa um crescimento de 0,9%. O crescimento do PIB foi impulsionado, em parte, pelo setor de **construção**, que se beneficiou do aumento dos investimentos e da recuperação da indústria. A Formação Bruta de Capital Fixo, que inclui investimentos em **infraestrutura** e **construção**, registrou um **crescimento** de **2,1%**. Esse aumento reflete a retomada de projetos de construção e obras, que contribuíram para a expansão da economia como um todo.

Os Fundos de Investimento Imobiliário mostraram uma performance mista no mês em questão. Os **FII de papel** mantiveram em **alta**, acumulando ganho de **4,1%** em 2024, ao passo que os FII de tijolo registraram uma recuperação marginal, com um ganho de 0,3% no acumulado do ano.

No mês de agosto finalizamos a oferta pública da **sexta emissão de cotas do LIFE11**, primeira oferta do fundo para investidores em geral, na qual levantamos o montante de **aproximadamente R\$115 milhões**, incluindo os custos de distribuição da oferta. O período de alocações já foi iniciado, com o **CRI THL** sendo a primeira operação pós oferta a ser incorporada na carteira do fundo. O CRI THL foi cuidadosamente avaliado por mais de 6 meses, se destacando por ser um loteamento na cidade de Guaratinguetá – SP perto de estar 100% vendido. Maiores detalhes da operação podem ser encontrados na página 28 do Relatório Gerencial em “Operações”.

Outra operação cuja alocação ocorreu por conta da oferta foi o **CRI Monte Lazuli** de **incorporação vertical** na região de Matinhos, litoral paranaense, região na qual teve uma alta no preço dos imóveis recentemente devido a um processo de revitalização da orla. O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra que já evoluiu com praticamente toda a estrutura. Maiores detalhes da operação podem ser encontrados na página 27 do Relatório Gerencial em “Operações”.

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

No mês de agosto, o empreendimento não realizou nenhuma venda, ficando aquém do esperado. Acreditamos que as vendas devem ser positivamente influenciadas pela entrega do habite-se parcial da 1ª etapa, que acontecerá em outubro de 2024. Assim, os compradores já poderão começar a construção de suas casas enquanto aguardam a finalização dos clubes esportivos e áreas de lazer.

CRI Vectra

A operação do CRI Vectra continua a apresentar resultados positivos. Em agosto, foram registradas 19 vendas e 2 distratos, totalizando 17 vendas líquidas. A performance de vendas veio acompanhada de um preço médio do m² superior ao realizado no ano. Os indicadores seguem sólidos, com a RGSD (Razão de Garantia do Saldo Devedor) acima de 200% e o Índice de Fluxo Mensal (IFM) em torno de 360%. Além disso, a operação mantém menos de 50% dos lotes em estoque, que continuam se valorizando. Houve também uma leve redução na inadimplência, com resultados superiores aos previstos.

CRI Vanvera

Durante o mês de agosto, a operação de Vanvera registrou 5 vendas líquidas, resultado de 11 vendas e 6 distratos. As vendas foram acompanhadas de um preço médio do m² superior ao realizado no ano. Vale lembrar que Vanvera já vendeu aproximadamente 96% dos lotes e segue com indicadores de enquadramento saudáveis, com a RGSD (Razão de Garantia Saldo Devedor) de aproximadamente 190% e o Índice de Fluxo Mensal (IFM) de aproximadamente 160%.

CRI THL

No mês de julho estruturamos o CRI THL. O projeto se destaca por ser um loteamento na cidade de Guaratinguetá – SP perto de estar 100% vendido. O projeto possui um orçamento conservador de obra a incorrer em torno de R\$7 milhões, com carteira de recebíveis elegível em torno de R\$17 milhões a valor presente. Tendo isso em vista, acreditamos que o projeto possui uma margem confortável para a operação. Outro ponto que nos surpreendeu positivamente foi o controle de carteira e inadimplência, que se mostraram muito positivos, com inadimplência acima de 90 dias abaixo de 1% nos últimos meses. Com um sistema de amortização PRICE que consideramos saudável, temos uma carteira sólida que sustenta a operação e auxilia a THL incorporadora a acelerar suas obras e reduzir custos com antecipações para fornecedores. Neste primeiro mês não temos maiores informações sobre atualizações.

Atualizações da Carteira

CRI Mirante

No mês de agosto, o empreendimento realizou 2 vendas com média de valor do m² em torno de R\$ 9.277. Uma das negociações inclusive foi concluída com valor acima de R\$10.000/m². Observamos uma leve tendência de valorização e entendemos que com o avanço da fachada o valor do m² pode se valorizar ainda mais.

Em relação à obra, foi dado sequência à execução das alvenarias de vedação do 7º andar, as instalações elétricas embutidas em alvenaria. No lado A, foram realizadas as formas e concretagem da cobertura. No lado B, foi realizada a execução das formas e concreto da laje do 3º andar.

CRI Poehma

A obra evoluiu bem e a equipe já está montando a mobília dentro dos quartos. Instalações de ar-condicionado e calefação já foram concluídas e agora inicia-se a fase de acabamentos. Esperamos que a entrega da obra seja realizada muito em breve com planejamento atual de início de operações no primeiro trimestre de 2025.

CRI Barra Loft

No mês de agosto foi emitido o Habite-se parcial do empreendimento Barra Loft, uma conquista que celebra a entrega da primeira fase do projeto e o marco inicial das demais fases. Uma parte dos clientes já fizeram a vistoria de aceitação do imóvel que compraram, agora está na fase de agendar a entrega das chaves. O trabalho da entrega continua para a segunda fase do empreendimento.

CRI Monte Lazuli

O empreendimento não teve atualização de vendas em agosto, pois é um mês de pouco movimento no litoral do Paraná, mas já estão com bons planos de venda para a temporada. A Inadimplência no mês foi de 0%, com todos os contratos pagando em dia.

Com relação a obras, a estrutura praticamente finalizada abriu diversas frentes para evolução. Durante o mês, tiveram um grande avanço com a alvenaria dos apartamentos, chegando no último pavimento em ambos os blocos. Instalações elétricas e hidrossanitárias já estão posicionadas e o dry wall já está sendo aplicado nos apartamentos inferiores.

Atualizações da Carteira

FIDC Residence Club

Durante o mês de agosto, os empreendimentos registraram 2.156 visitas, das quais 209 resultaram em vendas. O projeto em Fortaleza se destacou, sendo responsável por 139 dessas vendas. Esse resultado evidencia a crescente confiança do público nos projetos, que têm previsão de conclusão para 2025 no Hotel em Ilha do Sol e para 2026 no Hotel em Fortaleza.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi: No mês de agosto ocorreram 5 vendas e 1 distrato, aumentando a base de clientes ativos em 1,4%

Green Portugal: Tivemos no último mês uma evolução de 2 vendas líquidas, sendo 6 novas vendas e 4 distratos.

One II: No Mês anterior a carteira não sofreu alterações quanto a venda ou distrato de contratos. Portanto, não houve mudanças significantes.

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

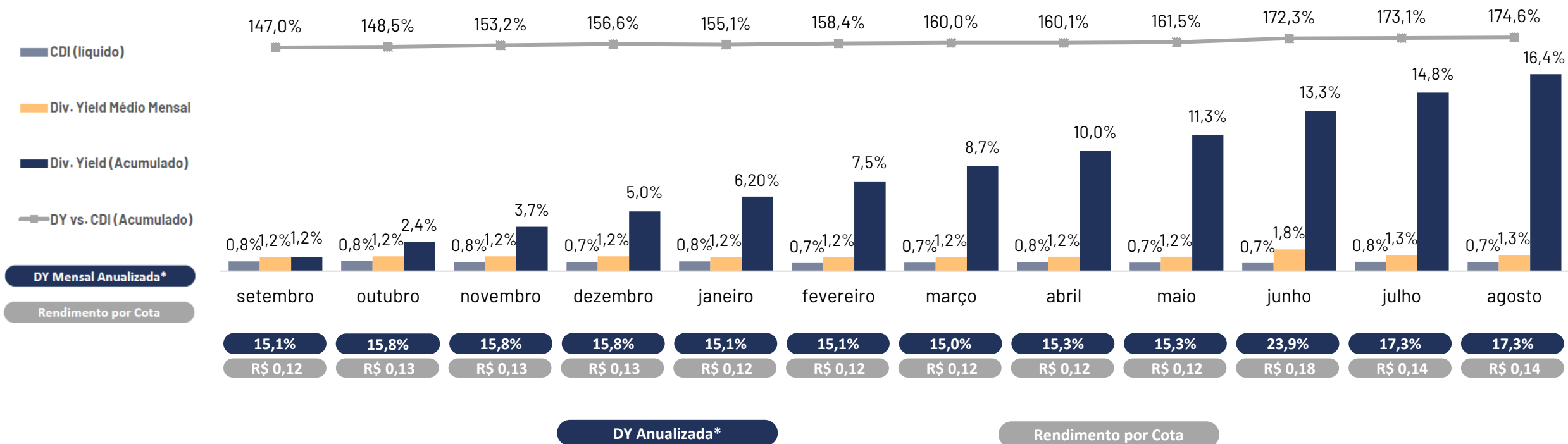
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com um atrativo equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios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

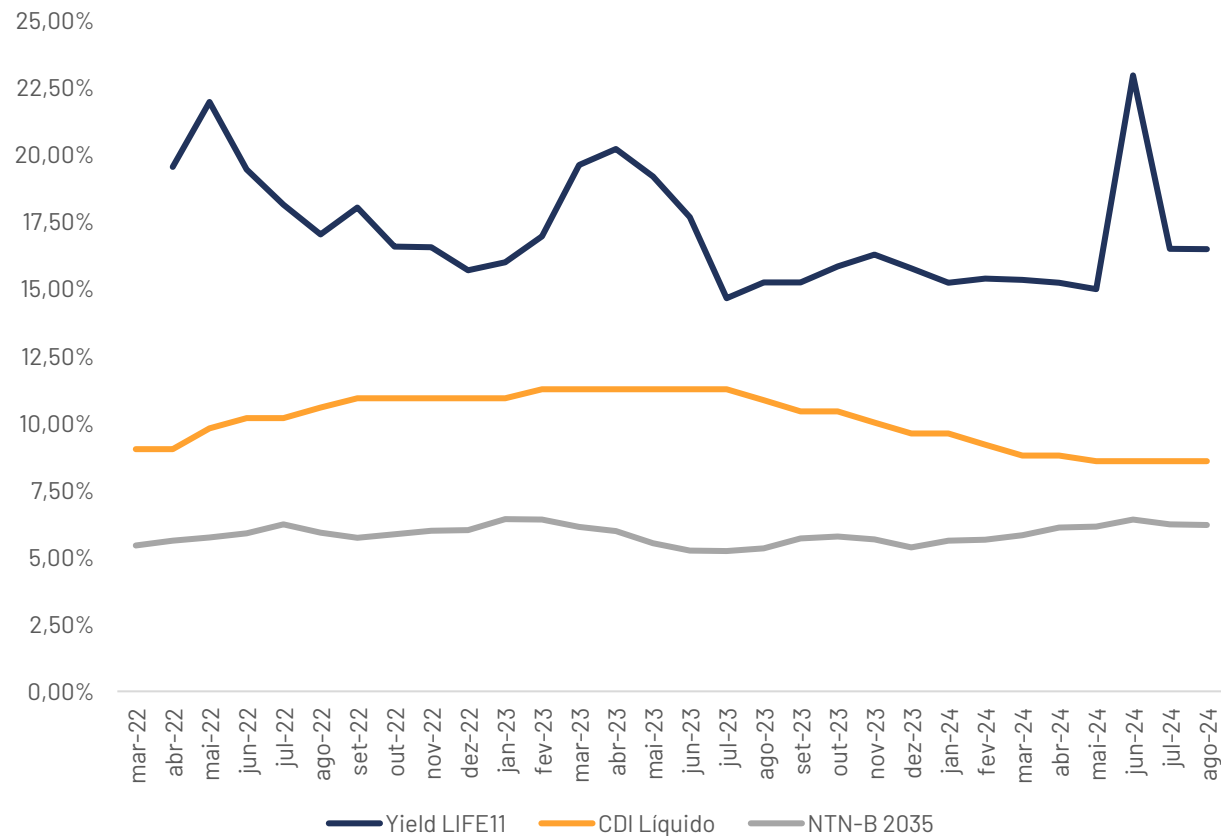
O fundo distribuiu no mês de **Agosto** rendimentos no total de **1,34%** a seus cotistas. O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **47,26%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas e 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

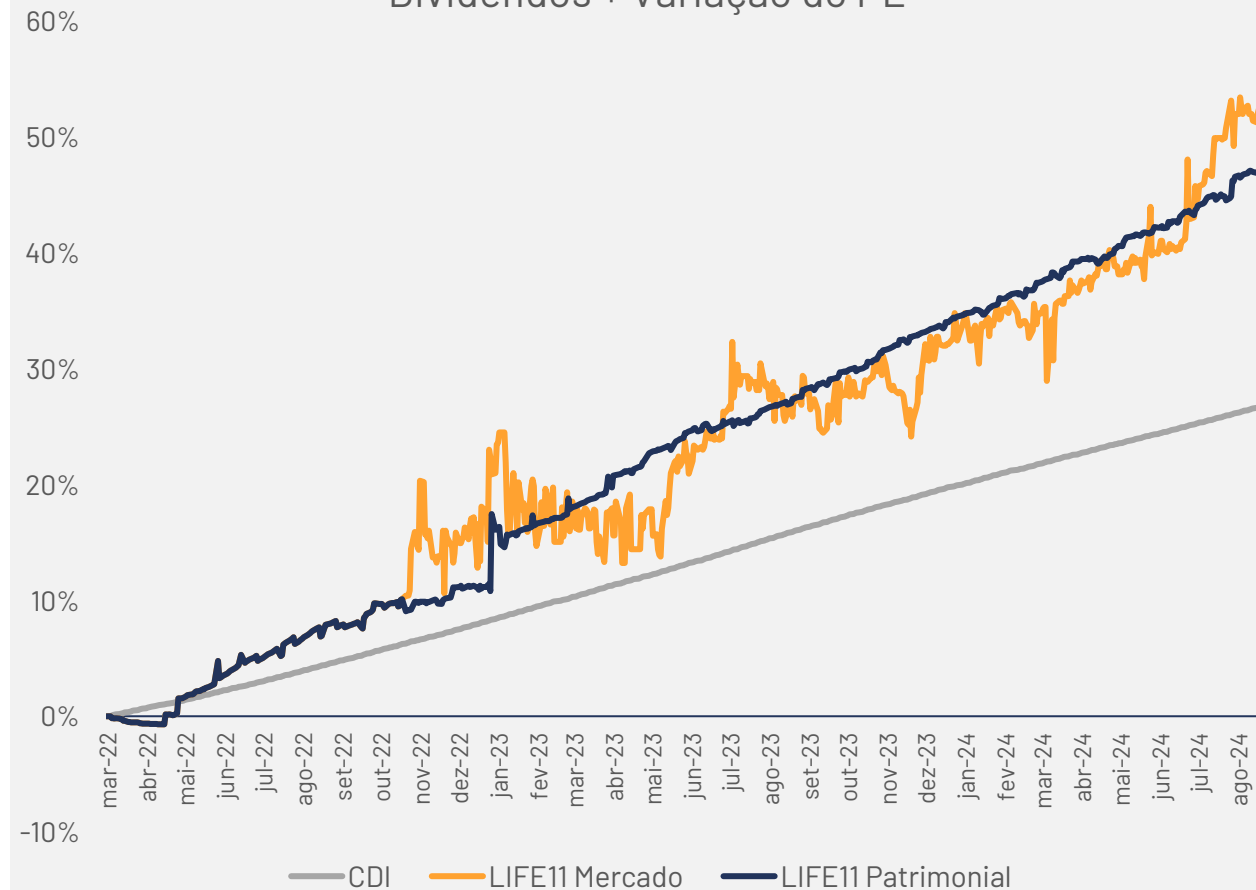
Retornos e Rendimentos

Desempenho Yield x NTN-B 2035



Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início

Cota Patrimonial - 176% CDI

Cota Mercado - 191% CDI

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

DRE Gerencial

DRE Gerencial	Jun24	Jul24	Ago24	Desde o Início
Total de Receitas	2.342.822,20	4.273.744,90	2.425.836,70	72.905.217,41
Operações de True Sales	-	2.100.000,00	760.000,00	17.684.133,78
Dividendos	-	2.100.000,00	760.000,00	17.684.133,78
CRI	1.541.665,09	2.023.452,98	1.502.746,78	39.141.268,06
Juros Pagos	1.463.457,50	1.454.044,22	1.393.200,60	32.304.728,50
Correção Monetária*	78.207,59	569.408,76	109.546,17	6.836.539,55
Home Equity	-	-	-	2.347.634,47
Juros	-	-	-	2.347.634,47
Outros	628.365,05	-	-	11.304.582,14
Caixa	172.792,07	150.291,92	163.089,92	2.427.598,97
Total de Despesas	(1.464.294,46)	(295.948,84)	(333.533,40)	(11.432.447,10)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(282.473,79)	(270.930,72)	(308.225,73)	(5.585.859,09)
Taxa de Performance	(1.140.804,68)	-	-	(3.653.050,26)
Outras Despesas	(41.015,99)	(25.018,12)	(25.307,67)	(2.193.537,75)
Custo de Emissão	(113.591,21)	(23.852,62)	-	(3.456.284,07)
Apreciação de Ativo	966.522,20	509.696,94	619.786,89	4.978.575,77
Resultado	1.845.049,95	4.487.493,00	2.712.090,19	66.451.346,09
Reserva de Lucros	469.701,32	1.815.966,53	1.386.828,93	n.a
Distribuições LIFE11	4.188.303,72	3.141.227,79	3.141.227,79	65.064.517,16
Informações Adicionais	Jun24	Jul24	Ago24	Média
Distribuição mensalizada média LIFE11	0,180	0,135	0,135	0,131
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10,026	10,084	10,065	n.a
Patrimônio Líquido	233.286.395,60	234.639.322,27	234.206.497,30	n.a
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	233.286.395,60	234.639.322,27	240.263.623,70*	n.a

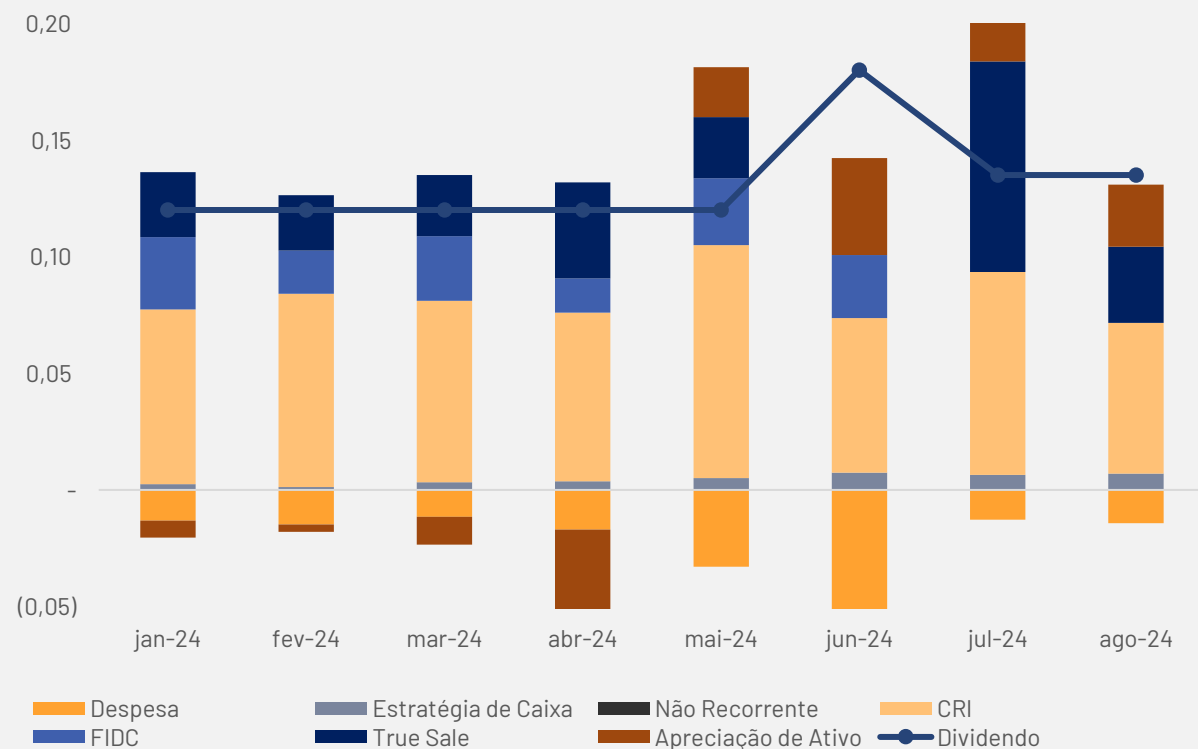
*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

* Considerado direito de preferência da oferta

Com o objetivo de aprimorar e oferecer maior transparência aos cotistas e ao mercado, estamos apresentando a "Apreciação de Ativos" em uma linha separada das receitas na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), porém ainda dentro do resultado do mês. Da mesma forma, na Composição do Resultado, no gráfico ao lado, incluímos a "Apreciação de Ativo" e realizamos a correção do número de cotas.

Composição do Resultado

Resultado (R\$/Cota)

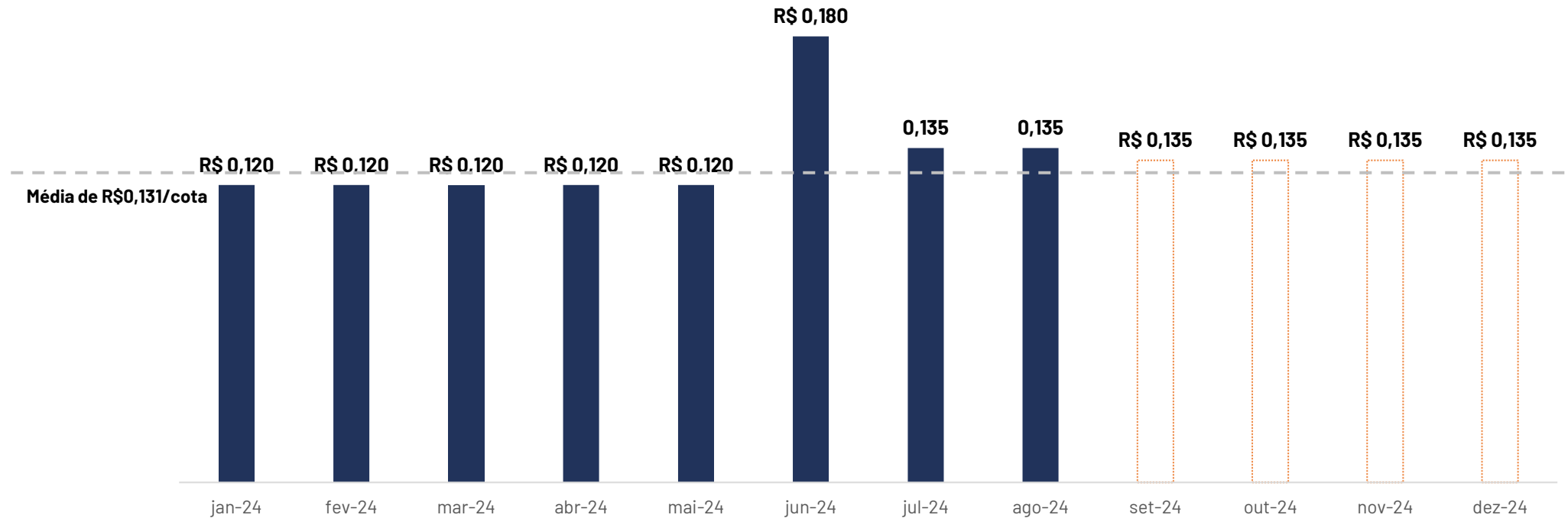


	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24
Dividendo	0,120	0,120	0,12	0,12	0,12	0,18	0,14	0,14
Resultado	0,12	0,11	0,11	0,08	0,15	0,08	0,19	0,12

*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 segundo semestre de 2024, a expectativa é mantermos o dividendo em R\$0,135 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.

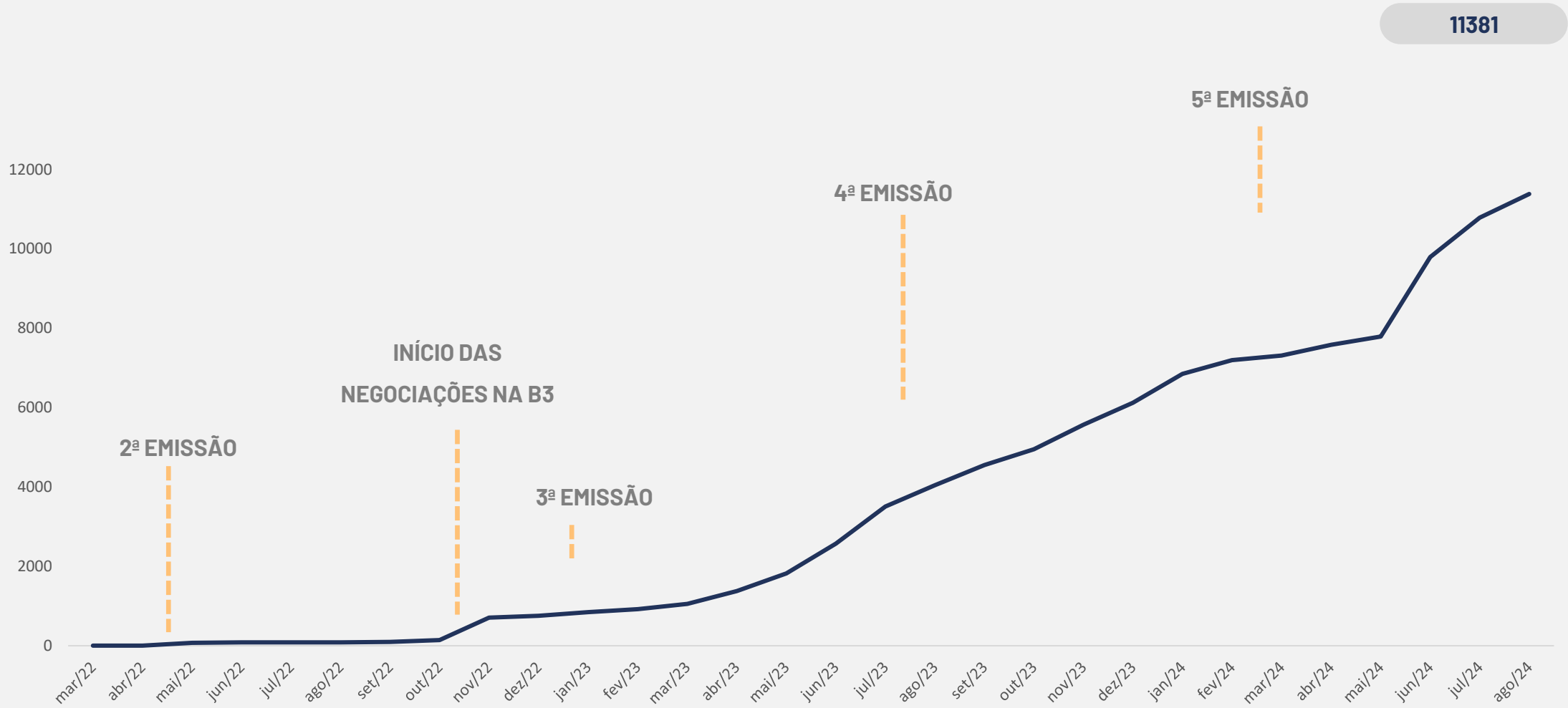
Tabela de Sensibilidade

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”

	Carteira completa de CRI	
Cota Mercado (30/08)	Taxa equivalente em IPCA+	
Preço de Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
10.39	14.95%	13.57%
10.43	14.80%	13.42%
10.47	14.66%	13.28%
10.51	14.51%	13,13%
10.55	14.37%	12.99%
10.59	14.23%	12,85%
10.63	14.09%	12,71%
10.67	13.95%	12,57%
10.71	13.81%	12,43%

Número de Cotistas



Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 13,3% a.a., CDI + 9,7% a.a. e IGP-M + 13,0%. Hoje possuímos 14 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	12,00%	6,4%	89,5%	94,5%	105,9%	1,22	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	5,7%	50,7%	50,0%	200,0%	0,81	May-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,50%	14,2%	67,8%	36,0%	277,7%	3,09	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20,00%	3,8%	73,8%	55,5%	180,1%	1,37	Sep-32
MIRANTE SENIOR	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13,00%	6,8%	73,8%	55,5%	180,1%	1,37	Sep-32
MONTE LAZULI	CRI	Travessia Canal	Sênior	IPCA	13,94%	1,7%	43,3%	10,3%	967,8%	0,54	Jun-27
THL	CRI	Companhia	Sênior	IPCA	12,89%	1,2%	98,5%	16,6%	603,0%	1,05	Jul-34
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,15%	4,3%	96,0%	39,5%	253,4%	3,40	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,00%	5,1%	79,6%	29,1%	343,9%	0,98	Oct-29
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,00%	14,3%	-	-	-	-	-
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22,10%	1,0%	n.a.	28,9%	346,0%	1,66	May-30
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,87%	1,7%	n.a.	28,2%	354,7%	0,89	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	2,3%	91,8%	82,1%	n.a.	4,84	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	5,7%	97,7%	78,5%	n.a.	4,37	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,00%	13,7%	92,3%	67,9%	n.a.	4,27	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,00%	2,6%	91,8%	67,5%	n.a.	4,74	n.a.
CAIXA						9,5%					
CDI				CDI		8,2%					
FII				IPCA		1,3%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	44,3%	226%	2,66	n.a.

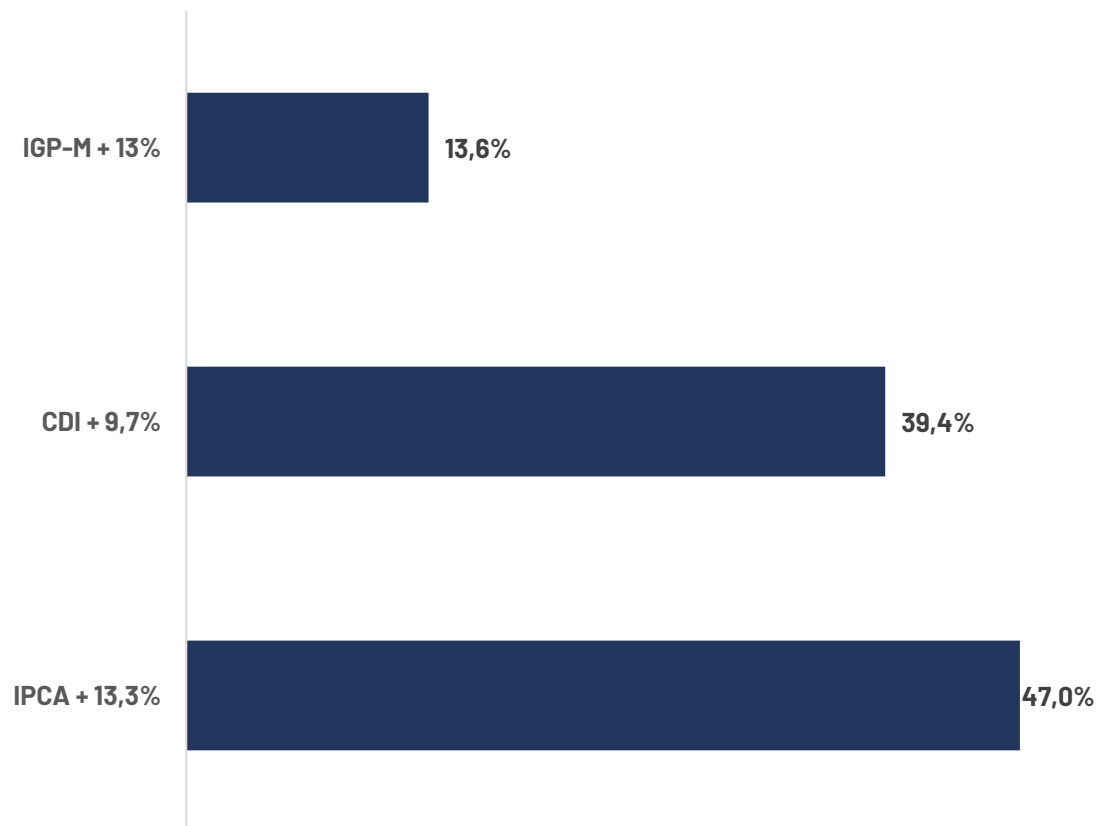
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo à esses projetos encontrarem-se em estruturação.

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: 77%, LTV: 130%; (ii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: %SD: 94%, LTV: 107%; (iv) MIRANTE: %SD: 100%, LTV: 100%; (v) MONTE LAZULI: %SD: 199%, LTV: 50%; (vi) THL: %SD: 576%, LTV: 17% (vii) VANVERA: %SD: 195%, LTV: 51%; (viii): POEHMA: %SD: 192%, LTV: 52%.

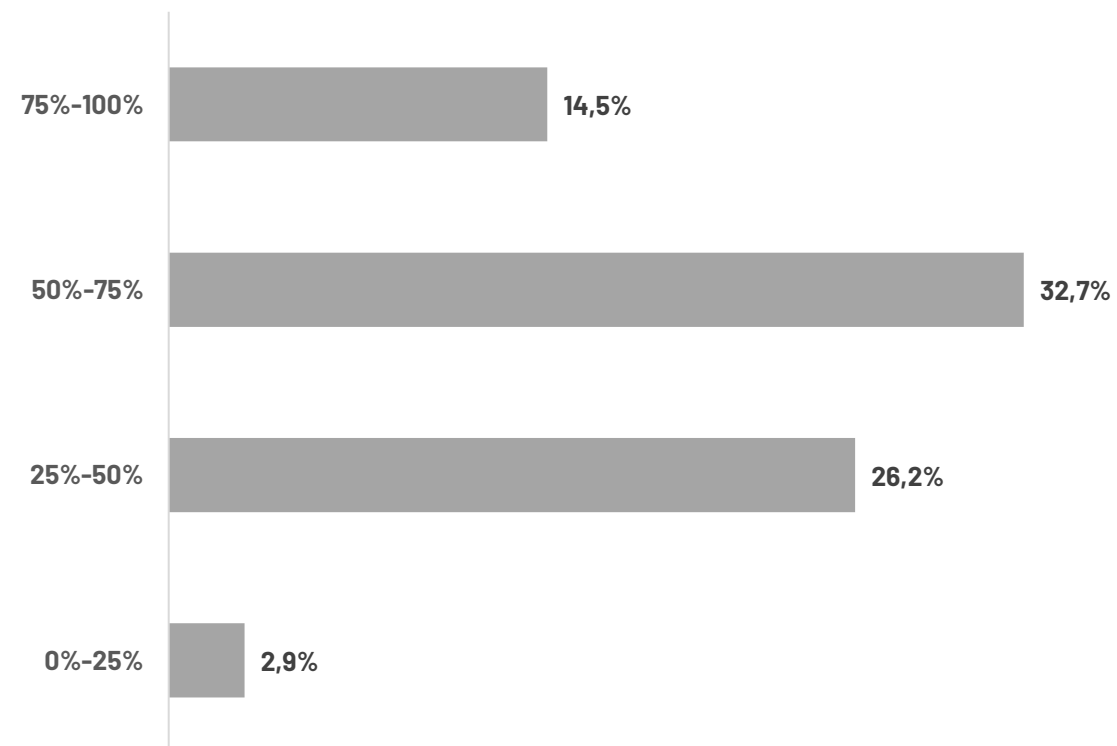
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo a esses projetos encontrarem-se em estruturação.

Carteira

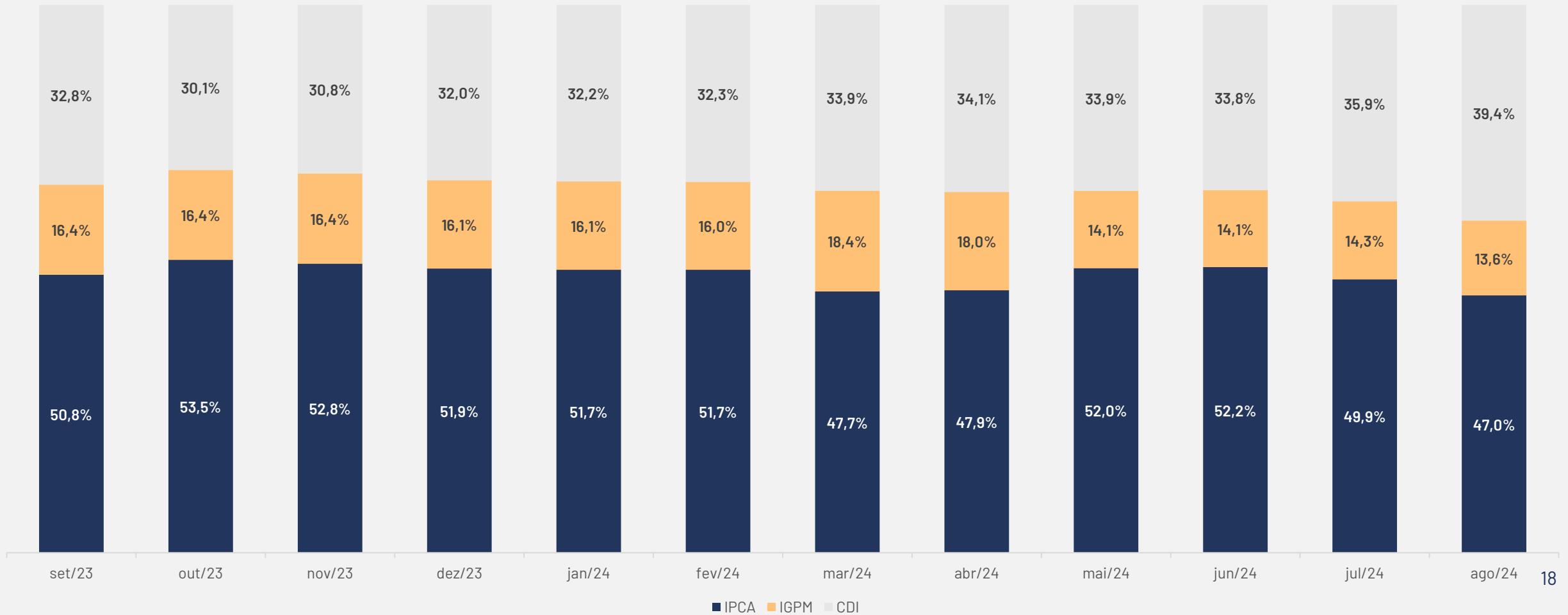
Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



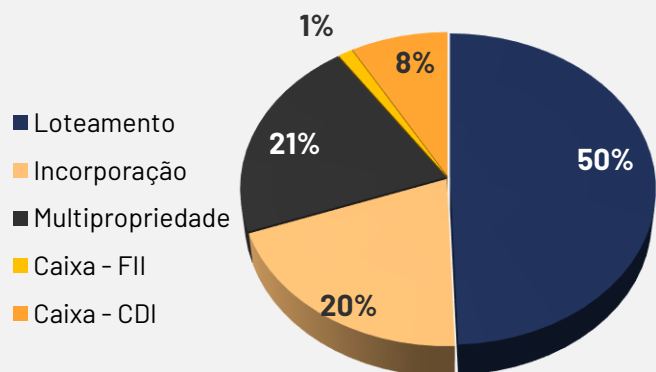
Histórico de exposição por indexador



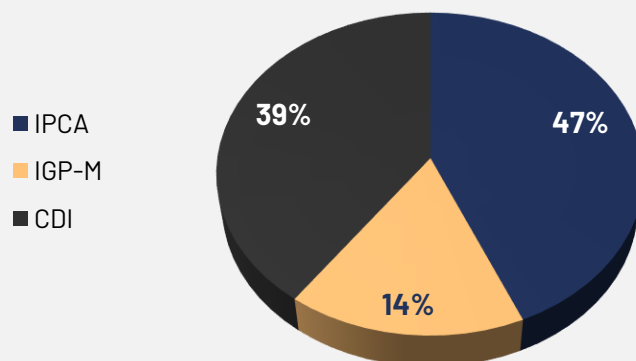
Alocação de carteiras

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.

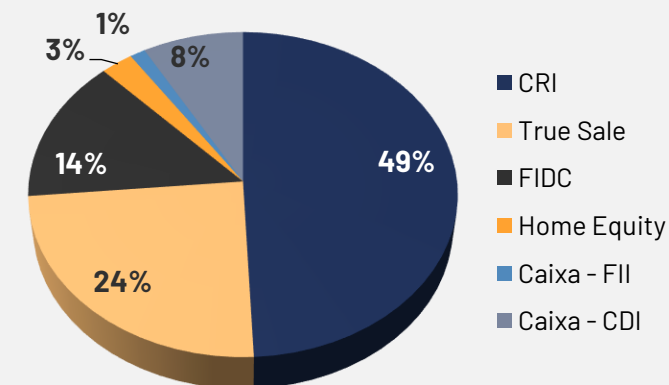
Exposição por tipo de empreendimento



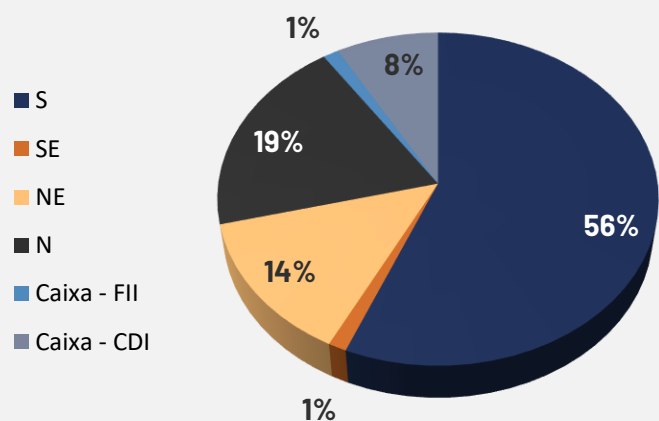
Exposição por indexador



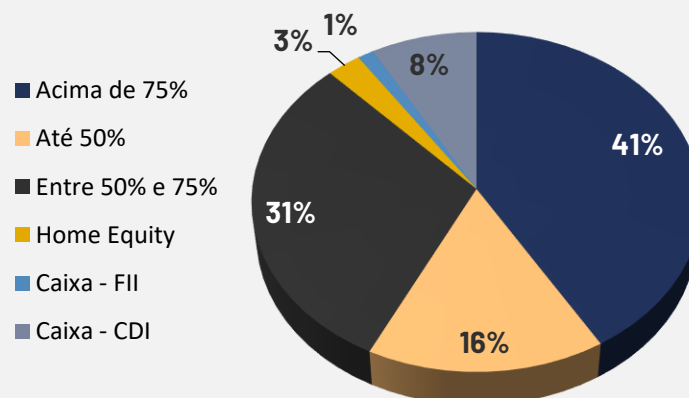
Exposição por tipo de investimento



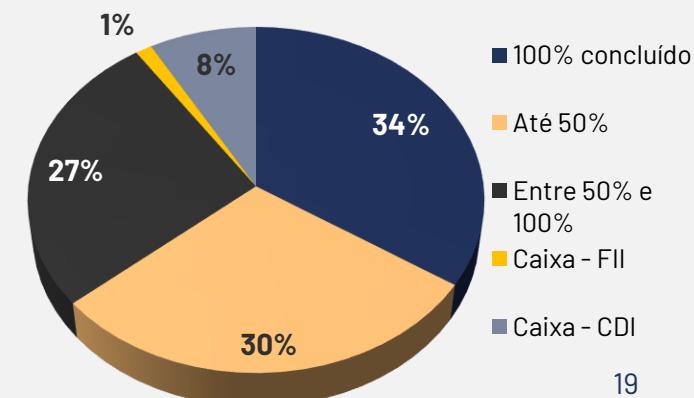
Exposição por região



Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras



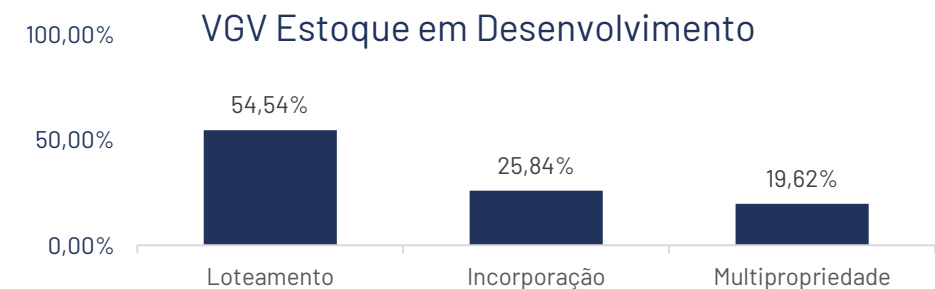
Portfólio de CRI's



VGV Estoque Entregue (% LIFE11)

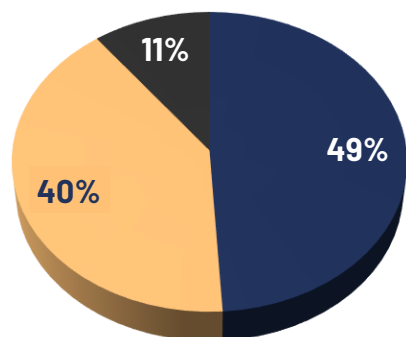
100% - Loteamento
Hoje o portfólio de crédito possui duas operação finalizadas e entregues.

VGV Estoque em Desenvolvimento (% LIFE11)



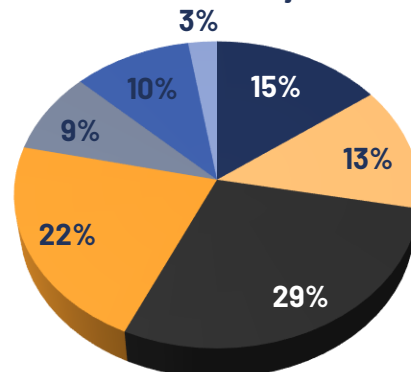
Distribuição da Carteira de CRI's

Por tipo de empreendimento



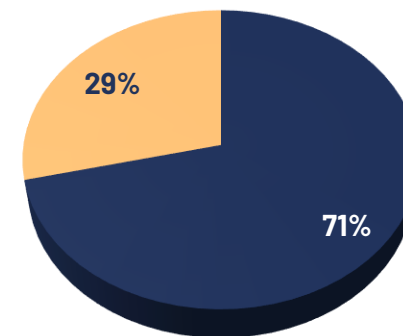
■ Loteamento ■ Incorporação ■ Multipropriedade

Por localização



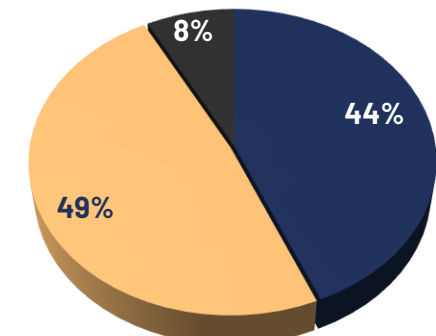
■ PR ■ SE ■ AM ■ SC ■ RO ■ RS ■ SP

Por indexador



■ IPCA ■ CDI

Por classe



■ Única ■ Sênior ■ Subordinada

Operações

CRI Barra Loft, Barra dos Coqueiros – SE



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	48,19% do valor integralizado nos CRIs
Hipoteca Cedular	67,75% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	89,50% 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



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100% do valor integralizado nos CRIs
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	100% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	50,74% 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



Segmento	Loteamento
Taxa	CDI + 12,5% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 51.580.000,00
Valor Investido	R\$ 39.247.133,80
Código ISIN	BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	74,67% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	76,73% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	67,80% 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 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 + 20% a.a e IPCA + 13% a.a.
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 32.100.000,00
Valor Investido	R\$ 27.392.827,42
Código ISIN	Incorporação Vertical

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	85,40% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	47,77% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	73,89% 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 m² de área de lazer. O CRI foi realizado para financiar a obra, que deve ser entregue em 2024. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja robusta, e a evolução de vendas acompanhe os desembolsos previstos. Dessa forma, conseguimos reduzir o risco na operação viabilizando um ótimo retorno.

Operações

CRI Vanvera, Ariquemes – R0



Segmento	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,15% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 80.425.000,00
Valor Investido	R\$ 23.967.937,16
Código ISIN	BRTSSACRI182

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	22,90% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Quotas	100% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	95,02% 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



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

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	81,59% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	67,89% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	79,60% das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

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\$ 10.000.000,00
Valor Investido	R\$ 4.000.000,00
Código ISIN	BRTSSACRI3T5

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	40,00% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	44,46% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	43,33% das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

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	Incorporação Vertical
Taxa	IPCA + 12,9% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 12.000.000,00
Valor Investido	R\$ 3.000.000,00
Código ISIN	BRCASCCRI448

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	25,04% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	29,12% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	98,52% das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

Sobre o Projeto

Introdução THL: 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 98% 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

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\$ 33.144.193,48

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)

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.	Não aplicável	100,00% das obras concluídas
Frequência de pgto	Mensal		94,73% das vendas concluídas.
Valor Investido	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

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	Contratos vendidos a IGP-M + 12% a.a.	Não aplicável	100,00% das obras concluídas
Frequência de pgto	Mensal		92,31% das vendas concluídas.
Valor Investido	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 m² a 220 m², tendo a possibilidade de construção comercial ou residencial. É uma continuidade de um dos projetos de Maragogi, e conforme descrito no item acima, verificamos o ganho de preço constante desde o lançamento. A carteira possui muitas unidades disponíveis, onde enxergamos uma ótima oportunidade a partir da valorização e venda do estoque. A SPE foi incorporada, para uma gestão uniforme do projeto. Com base na recuperação de montante devido e redução de inadimplência, pretendemos aumentar ainda mais a TIR do nosso portfólio. Isso se deve principalmente por uma gestão ativa dos recebíveis.

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		91,75% das vendas concluídas.
Valor Investido	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 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.