

LIFE11



RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO
DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Setembro 2024

Highlights



16,58% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **17,63% a.a. em Setembro**.



188,89% do CDI (líquido) em Setembro

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 161,64% do CDI bruto, ou equivalente a 188,89% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,135 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$ 341 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de Setembro o patrimônio do fundo totalizou R\$341.984.008,88.

*Considerando a oferta



R\$ 545 mil

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$545 mil.



11993 cotistas

NÚMERO DE COTISTAS

O fundo têm mostrado crescimento constante e encerrou o mês de Setembro com mais de 11,9 mil cotistas.

Informações Gerais

RESUMO DO MÊS

COTA PATRIMONIAL: R\$ 9,91

COTA MERCADO: R\$ 10,36

RENDIMENTO: R\$ 0,135/cota

DIVIDEND YIELD (MÊS): 1,36% a.m.
(ou 17,63% a.a)

DIVIDEND YIELD (12M): 16,58% a.a.

RETORNO DESDE O INÍCIO: 49,27% (181,81% do CDI Líquido)

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS): R\$ 545 mil/dia

DURATION MÉDIA: 2,5 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\$ 341.984.008,88

*Considerando a Oferta

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (últimos 12 meses): R\$ 242.207.938,50

QTDE DE COTAS EMITIDAS: 23.268.354

QTDE DE INVESTIDORES: 11.993

*CONSIDERANDO OFERTAS

Cenário Macroeconômico

No mês de **setembro**, o LIFE11 distribuiu R\$ 0,135 por cota, com um **dividend yield** de **1,36%**, totalizando um retorno de **16,58%** nos **últimos 12 meses**. Destacamos que a distribuição de rendimentos se manteve estável em relação ao mês anterior, refletindo o **compromisso** da gestão em **seguir o guidance** de R\$ 0,135 por cota, estabelecido para o segundo semestre de 2024.

Em relação ao cenário doméstico, o Copom **elevou** a taxa **Selic** em 0,25 ponto percentual, atingindo **10,75%** ao ano. O aumento foi **justificado** pelo comitê principalmente pela intensificação da demanda por mão de obra, a taxa de **crescimento** da **economia** e uma **piora** das **perspectivas inflacionárias**. Apesar deste movimento, o Copom não estipulou um guidance para as próximas reuniões, afirmando que as novas decisões terão que ser embasadas em novos dados.

O Índice de Fundos Imobiliários (**IFIX**), encerrou o mês com uma **queda** de **2,58%**, fechando praticamente na estabilidade no acumulado de 2024 (-0,16%), porém ainda com um **resultado positivo** no período de **12 meses** (+2,69%).

O índice **iTrix**, que acompanha o desempenho de mais de 100 fundos imobiliários do IFIX, registrou **queda** em todos os segmentos em setembro. Porém, os FIIs de **papel** mostraram a maior **resiliência**, com uma queda de -1,47% no mês, mas ainda acumulando ganho de 0,11% nos últimos seis meses.

Por outro lado, os FIIs de escritórios e tijolo continuam a registrar resultados negativos, acumulando -5,31% e -10,14%, respectivamente, no mesmo período.

Por fim, com o objetivo de aprimorar nossa **comunicação** com os **investidores**, produzimos mensalmente um vídeo destacando os principais pontos do Relatório Gerencial. Para acessar o **Webcast**, clique no **link** abaixo e seja redirecionado para nossa página no **LinkedIn**, onde você encontrará mais informações e atualizações sobre nossas operações: [LinkedIn Life Capital Partners](#)

Atualizações da Carteira

CRI QSJRN

No mês de setembro, o empreendimento não realizou nenhuma venda, mas recebeu algumas antecipações de parcelas por parte de compradores. O empreendimento já conta com mais de 16 milhões em VGV realizado em 2024 e algumas negociações em andamento que podem se concretizar após o período eleitoral na cidade de Manaus.

Na parte construtiva, o projeto possui expectativa de obter o habite-se parcial da 1ª Etapa em outubro ou novembro. Durante o mês, a obra avançou principalmente nas áreas de lazer com a execução da piscina e da alvenaria do clube esportivo.

CRI Vectra

Em setembro, o CRI Vectra registrou 7 vendas e nenhum distrato, resultando em 7 vendas líquidas. As vendas foram acompanhadas de valorização expressiva no preço do m². A operação mais uma vez exibiu indicadores de enquadramento excepcionais, com Índice de Fluxo Mensal (IFM) e Razão de Garantia de Saldo Devedor (RGSD) superiores a 200%.

CRI Vanvera

O CRI Vanvera registrou 42 vendas líquidas negativas em setembro de 2024, resultado de 3 vendas e 45 distratos. Em operações mais maduras como a de Vanvera, é comum realizar distratos estratégicos para substituir maus pagadores por novos financiamentos. Vale lembrar que a operação possui um total de 2.911 lotes e mesmo após os 45 distratos realizados no mês, a operação ainda mantém 94% dos lotes vendidos. O CRI Vanvera continua a apresentar indicadores extremamente saudáveis, com a Razão de Garantia Saldo Devedor (RGSD) e o Índice de Fluxo Mensal (IFM) superiores a 190%.

CRI THL

No mês de setembro, o empreendimento teve dois distratos, dentre eles, um foi de um pagador com mais de 180 dias em atraso. A THL adota uma postura de cobrança firme dentro dos 90 dias e após isso, inicia o processo de distrato para revender o lote com um m² mais alto. Ao todo, o empreendimento acumula 2,9M de VGV líquido vendido em 2024.

Na parte construtiva, a obra avançou na pavimentação e execução das guias e sarjetas do empreendimento. Também foram executados os postes e transformadores do empreendimento.

Atualizações da Carteira

CRI Mirante

No mês de setembro, a obra teve um avanço significativo. Foram executadas as formas de concreto da laje do 4º andar e a alvenaria de vedação do 3º andar (Lado B). No Lado A, foram executadas as alvenarias de vedação do 7º andar e a estrutura dos reservatórios está prestes a ser finalizada, restando executar as alvenarias de vedação e os revestimentos internos do 7º andar. No Lado B, a obra ainda está mais focada na parte estrutural a partir do 5º pavimento, mas também está executando as alvenarias de vedação, que já se encontram no 2º pavimento.

Na frente comercial, o empreendimento não registrou nenhuma venda, mas já há algumas propostas em negociação. A estratégia comercial considera que, com o avanço da obra, as vendas devem se concentrar na faixa de R\$ 10.000/m², um aumento de 18% desde o início do ano.

CRI Poehma

Aportamos o restante do volume total do CRI no mês de setembro. Agora na reta final os acabamentos estão em um ritmo bem acelerado. A entrega do empreendimento está prevista para o final do ano de 2024.

CRI Barra Loft

No mês de setembro, diversos clientes receberam as chaves de suas unidades. Foi iniciada a negociação entre bancos e compradores para que sejam feitos o repasse bancário e a obra dê seguimento para a segunda fase.

CRI Monte Lazuli

O empreendimento teve uma venda realizada no mês de setembro a um preço acima dos R\$14.000 / m² utilizados em nosso cenário base. Em relação às obras, tivemos uma boa evolução na parte interna do empreendimento. A gestão do desenvolvedor tem permitido atacar diferentes frentes por andar, o que pode gerar uma velocidade de entrega do empreendimento.

Atualizações da Carteira

FIDC Residence Club

Em setembro, os empreendimentos atraíram 3.093 visitas e resultaram em 401 vendas, o que representa quase o dobro do mês passado. O projeto em Fortaleza se destaca por representar 295 dessas transações. Entendemos que esse progresso nas vendas é impulsionado pela época do ano e tende a crescer nos próximos meses. As obras estão programadas para serem concluídas em 2025 para o hotel na Ilha do Sol e em 2026 para o hotel em Fortaleza, o que também fortalece o lado comercial.

Operações de True Sale e outras operações

Maragogi: No mês de setembro ocorreram 3 vendas e 4 distratos, que contribuíram para uma redução de 1,65% na inadimplência total da carteira. As vendas do mês foram na faixa de R\$ 680/m² em Green Maria e R\$ 770/m² em Green Portugal.

Green Portugal II: A SPE chegou a marca de 483 clientes ativos, com uma evolução mensal de 13 vendas na faixa de R\$ 770/m² e 2 distratos.

One II: A carteira não sofreu alterações quanto a venda ou distrato de contratos. Estamos no processo de adequação da carteira distratando os contratos inelegíveis de forma unilateral, através do envio de duas notificações aos clientes e posteriormente a publicação do distrato. Por esse motivo, não tivemos nenhum distrato no mês de setembro, porém devemos ver mudanças a partir do mês que vem.

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

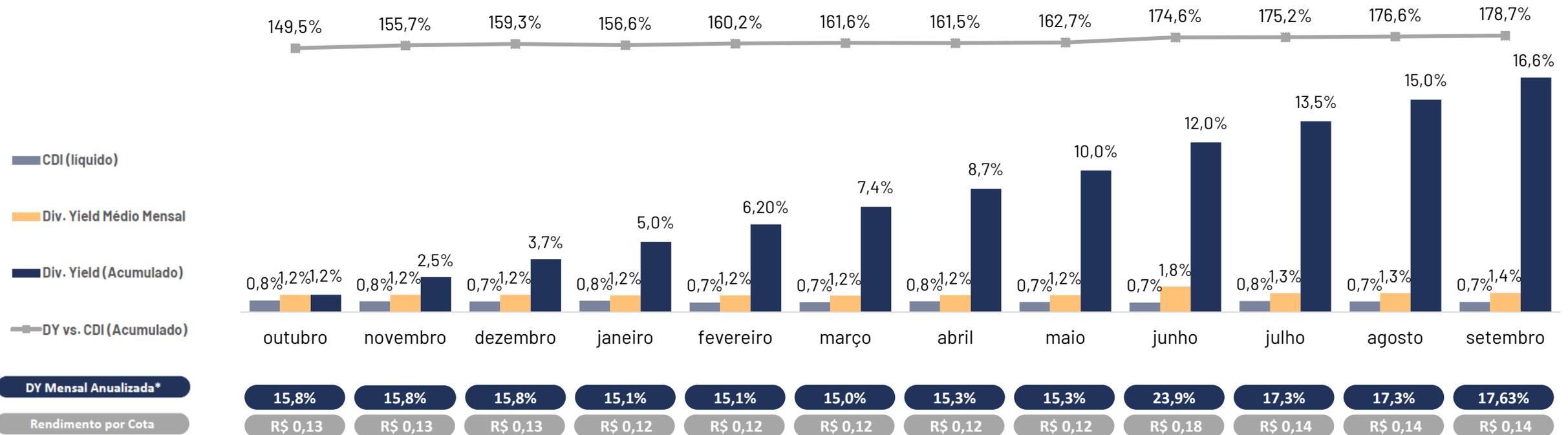
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com um atrativo equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios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

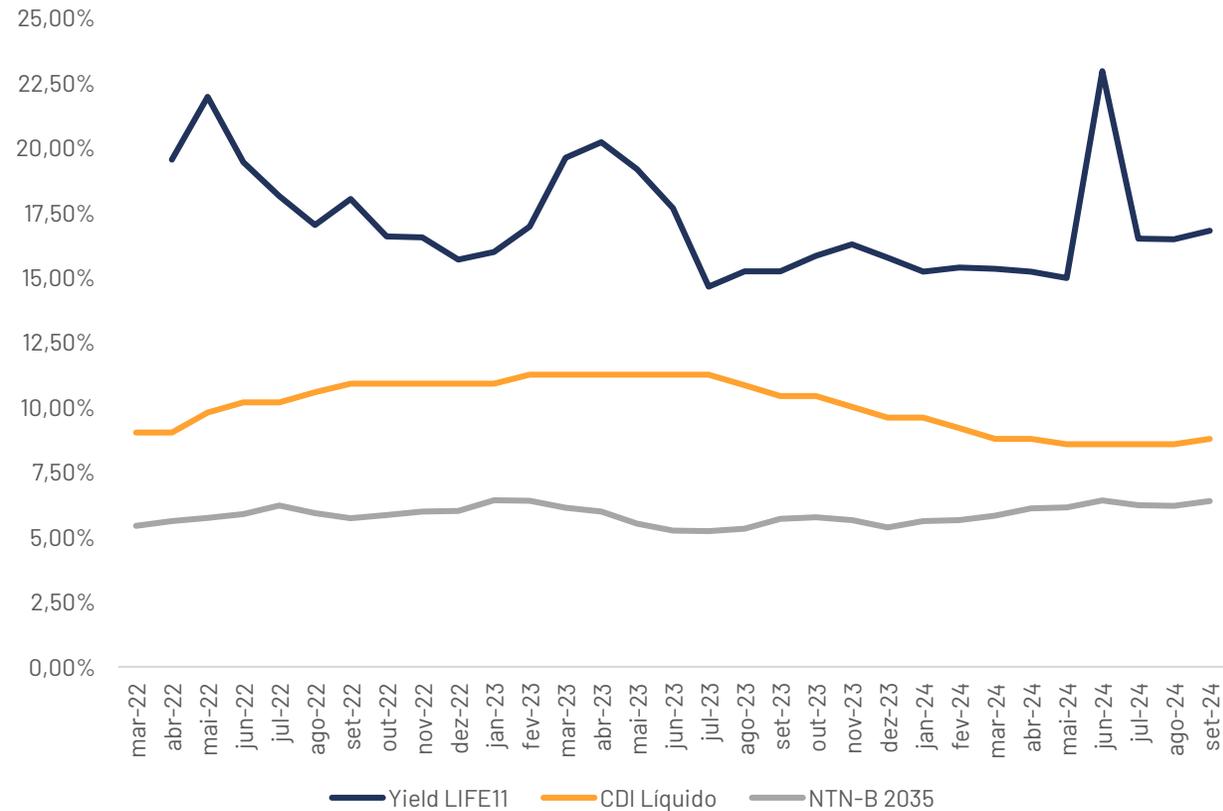
O fundo distribuiu no mês de **Setembro** rendimentos no total de **1,36%** a seus cotistas. O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **49,27%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas 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

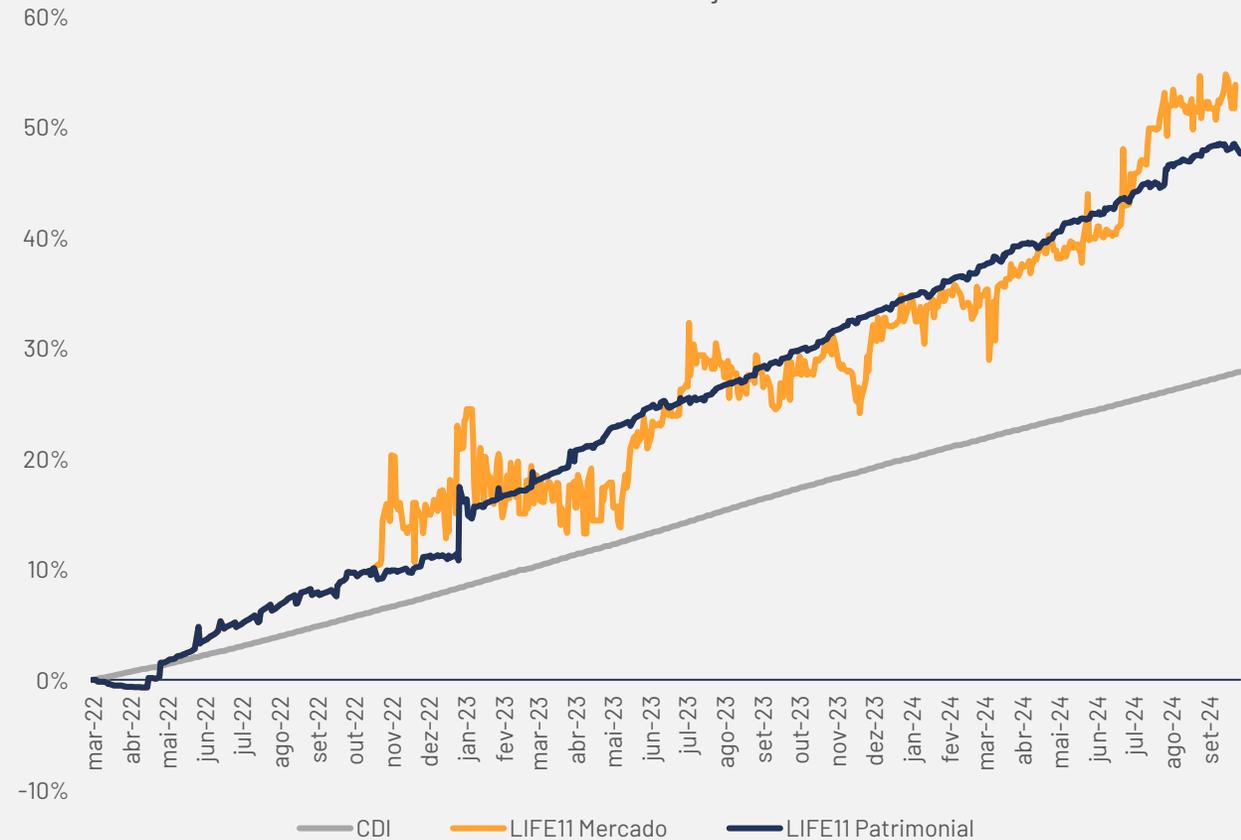
Retornos e Rendimentos

Desempenho Yield x NTN-B 2035



Retorno Total Ajustado

Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início

Cota Patrimonial - 170% CDI

Cota Mercado - 193% CDI

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

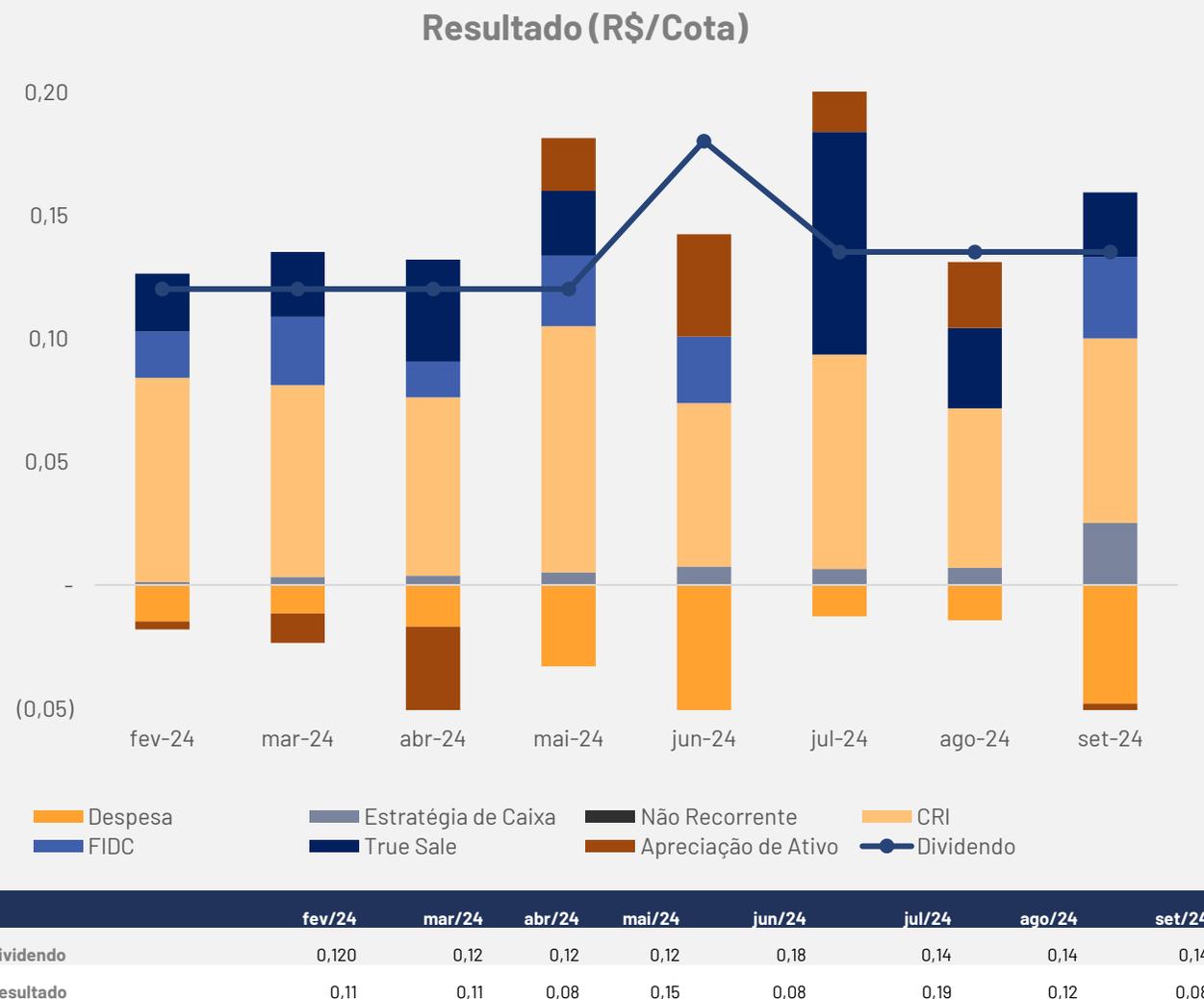
DRE Gerencial

DRE Gerencial	Jul24	Ago24	Set24	Desde o Início
Total de Receitas	4.273.744,90	2.425.836,70	3.704.645,00	76.609.862,41
Operações de True Sales	2.100.000,00	760.000,00	610.000,00	18.294.133,78
Dividendos	2.100.000,00	760.000,00	610.000,00	18.294.133,78
CRI	2.023.452,98	1.502.746,78	1.738.086,75	40.879.354,81
Juros Pagos	1.454.044,22	1.393.200,60	1.606.964,43	33.911.692,93
Correção Monetária*	569.408,76	109.546,17	131.122,32	6.967.661,87
Home Equity	-	-	-	2.347.634,47
Juros	-	-	-	2.347.634,47
Outros	-	-	769.469,62	12.074.051,75
Caixa	150.291,92	163.089,92	587.088,63	3.014.687,60
Total de Despesas	(295.948,84)	(333.533,40)	(1.118.544,64)	(12.550.991,74)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(270.930,72)	(308.225,73)	(284.058,45)	(5.869.917,54)
Taxa de Performance	-	-	(762.572,04)	(4.415.622,30)
Outras Despesas	(25.018,12)	(25.307,67)	(71.914,15)	(2.265.451,90)
Custo de Emissão	(23.852,62)	-	(326.131,83)	(3.782.415,90)
Apreciação de Ativo	509.696,94	619.786,89	(635.020,01)	4.343.174,20
Resultado	4.487.493,00	2.712.090,19	1.951.080,35	68.402.044,88
Reserva de Lucros	1.557.705,62	1.128.568,02	(1.449.111,17)	n.a
Distribuições LIFE11	3.141.227,79	3.141.227,79	4.528.759,54	69.851.156,05
Informações Adicionais	Jul24	Ago24	Set24	Média
Distribuição mensalizada média LIFE11	0,135	0,135	0,135	0,131
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	10,084	10,065	9,910	n.a
Patrimônio Líquido	234.639.322,27	234.206.497,30	230.594.292,12	n.a
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	234.639.322,27	240.263.623,70	341.983.984,42	n.a

*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

Em virtude de um ajuste na "Reserva de Lucros", referente à contabilização da distribuição dos recibos resultantes da oferta realizada em dezembro de 2022, procedeu-se uma atualização na contabilização do histórico da referida "Reserva de Lucros".

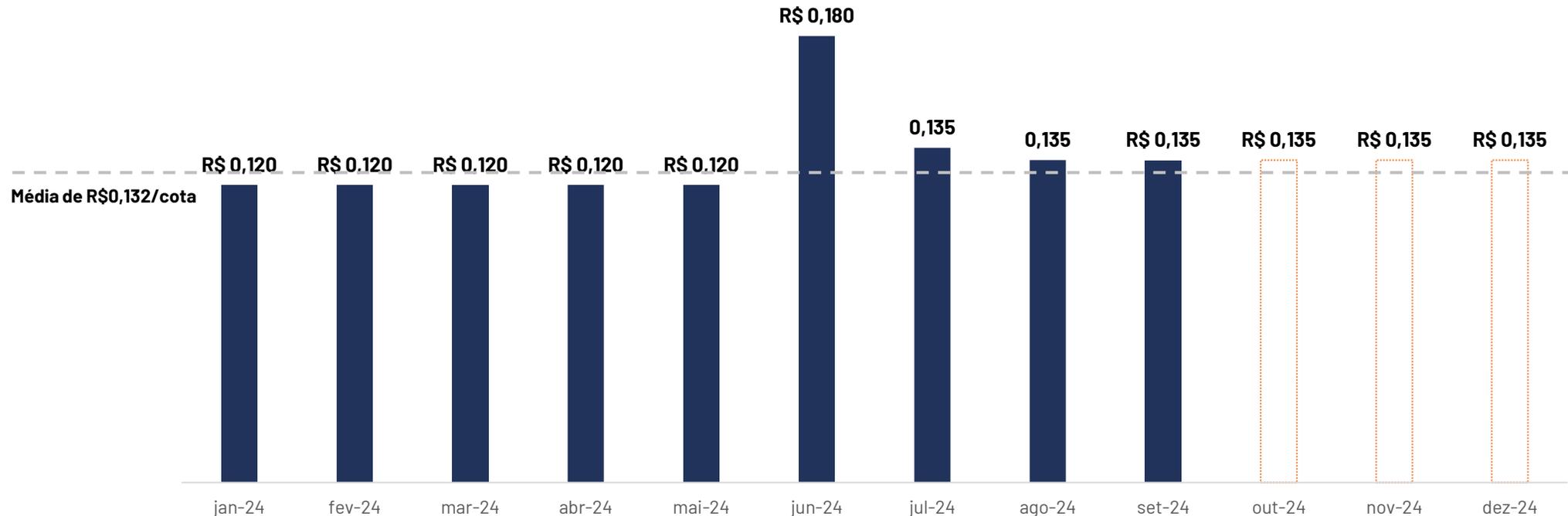
Composição do Resultado



*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.

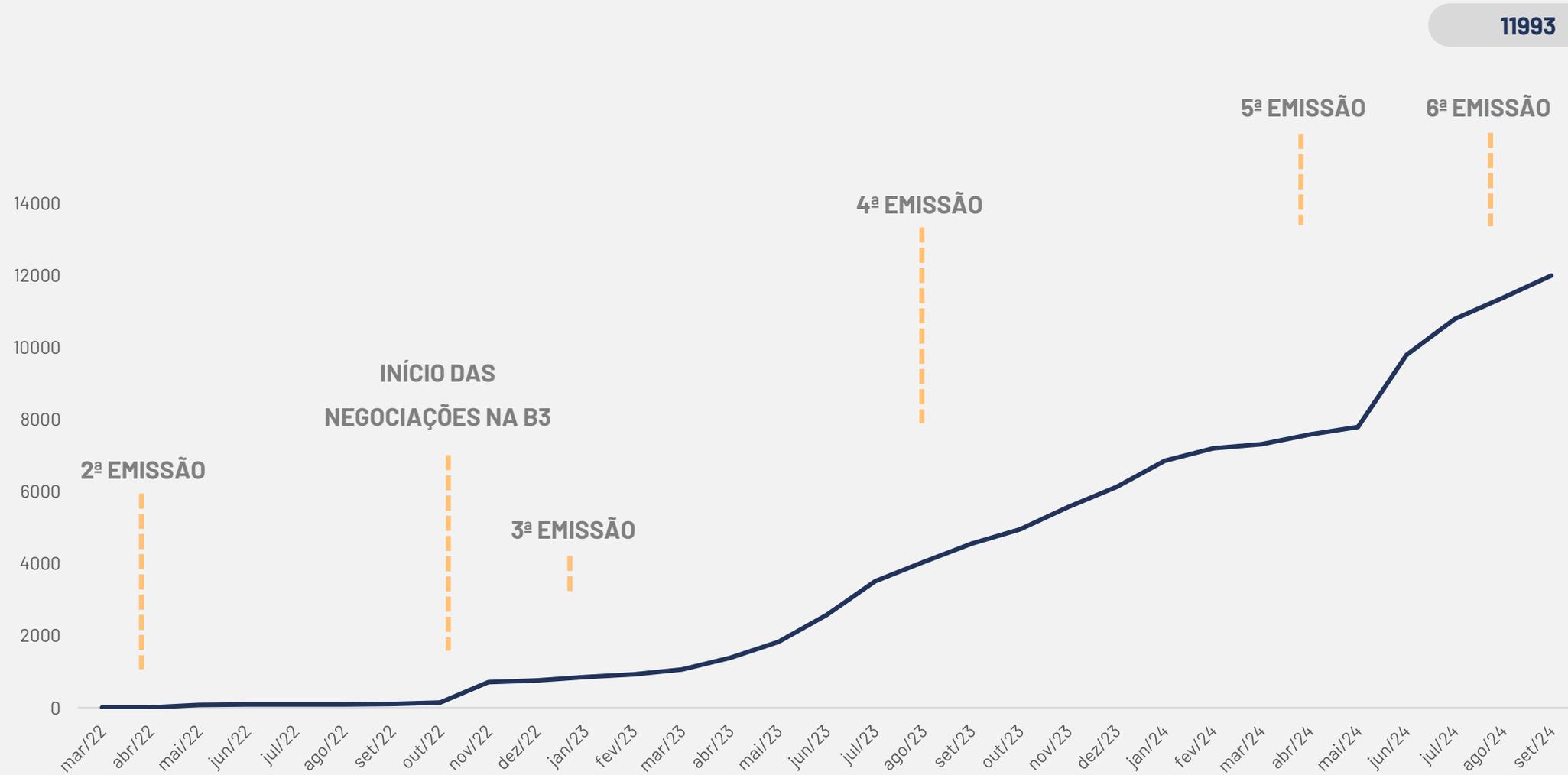
Tabela de Sensibilidade

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 (30/09)	Taxa equivalente em IPCA+	
Preço de Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
10.20	13.92%	12.54%
10.24	13.78%	12.40%
10.28	13.64%	12.26%
10.32	13.50%	12,12%
10.36	13.36%	11.98%
10.40	13.22%	11,84%
10.44	13.09%	11,71%
10.48	12.95%	11,57%
10.52	12.82%	11,44%

Número de Cotistas



Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 13,1% a.a., CDI + 6,7% 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	12,0%	9,2%	89,5%	90,1%	111,0%	1,13	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	3,8%	52,0%	50,0%	200,0%	0,76	May-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	11,0%	67,8%	37,4%	267,5%	2,99	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20,0%	2,7%	73,8%	57,9%	172,8%	1,33	Sep-32
MIRANTE SENIOR	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13,0%	5,3%	73,8%	57,9%	172,8%	1,33	Sep-32
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	2,8%	46,7%	25,2%	397,4%	0,46	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	3,4%	94,0%	43,4%	230,4%	1,90	Jul-34
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	6,8%	94,4%	35,9%	278,6%	3,45	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	4,8%	78,3%	39,2%	255,2%	1,18	Oct-29
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	10,2%	-	-	-	-	-
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22,1%	0,7%	n.a.	28,8%	346,9%	1,65	May-30
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,2%	n.a.	28,2%	354,7%	0,84	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,0%	1,6%	91,8%	83,1%	n.a.	4,83	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,0%	4,9%	97,3%	78,4%	n.a.	4,35	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,0%	9,6%	93,4%	68,0%	n.a.	4,29	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,0%	1,9%	91,8%	62,6%	n.a.	4,68	n.a.
CAIXA					0,0%	20,1%					n.a.
CDI				CDI		19,3%					
FII				IPCA		0,9%					
TOTAL				n.a.	n.a.	100%	n.a.	48,66%	205,49%	2,51	n.a.

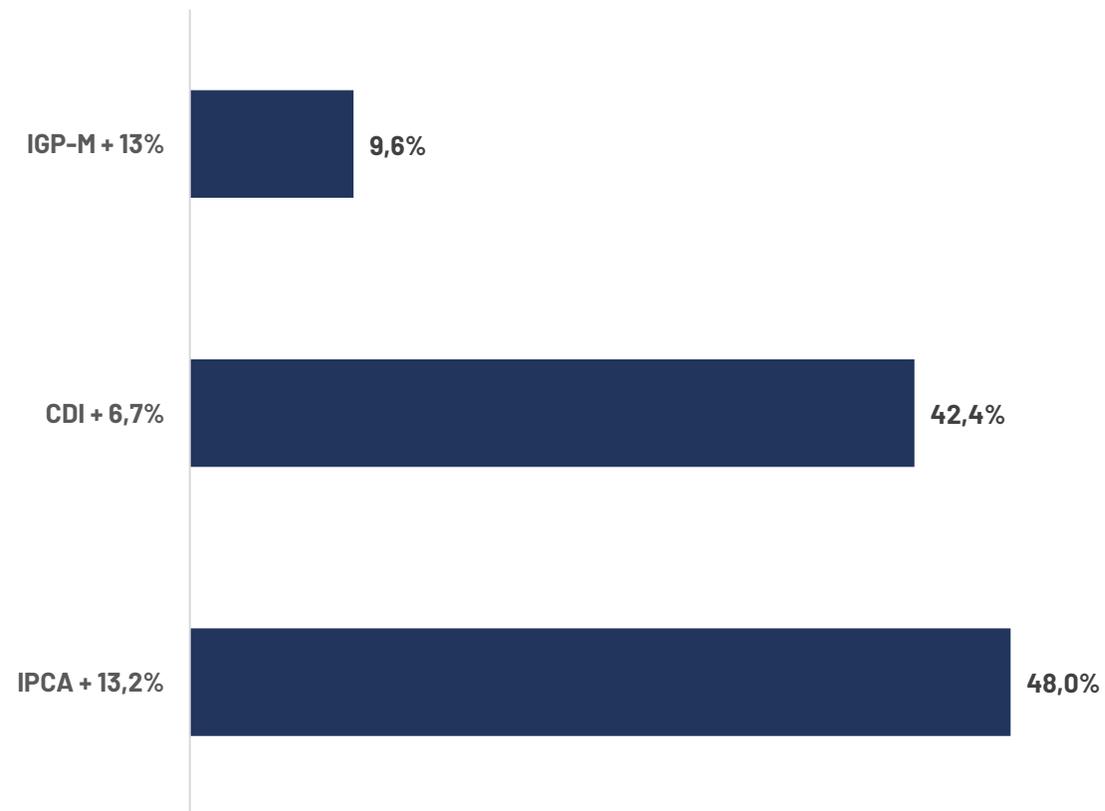
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo à esses projetos encontrarem-se em estruturação.

¹ Índices de LTV e RGS 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: 81%, LTV: 123%; (ii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: %SD: 71%, LTV: 140%; (iv) MIRANTE: %SD: 97%, LTV: 102%; (v) MONTE LAZULI: %SD: 87%, LTV: 114%; (vi) THL: %SD: 193%, LTV: 51% (vii) VANVERA: %SD: 195%, LTV: 51%; (viii) POEHMA: %SD: 136%, LTV: 73%.

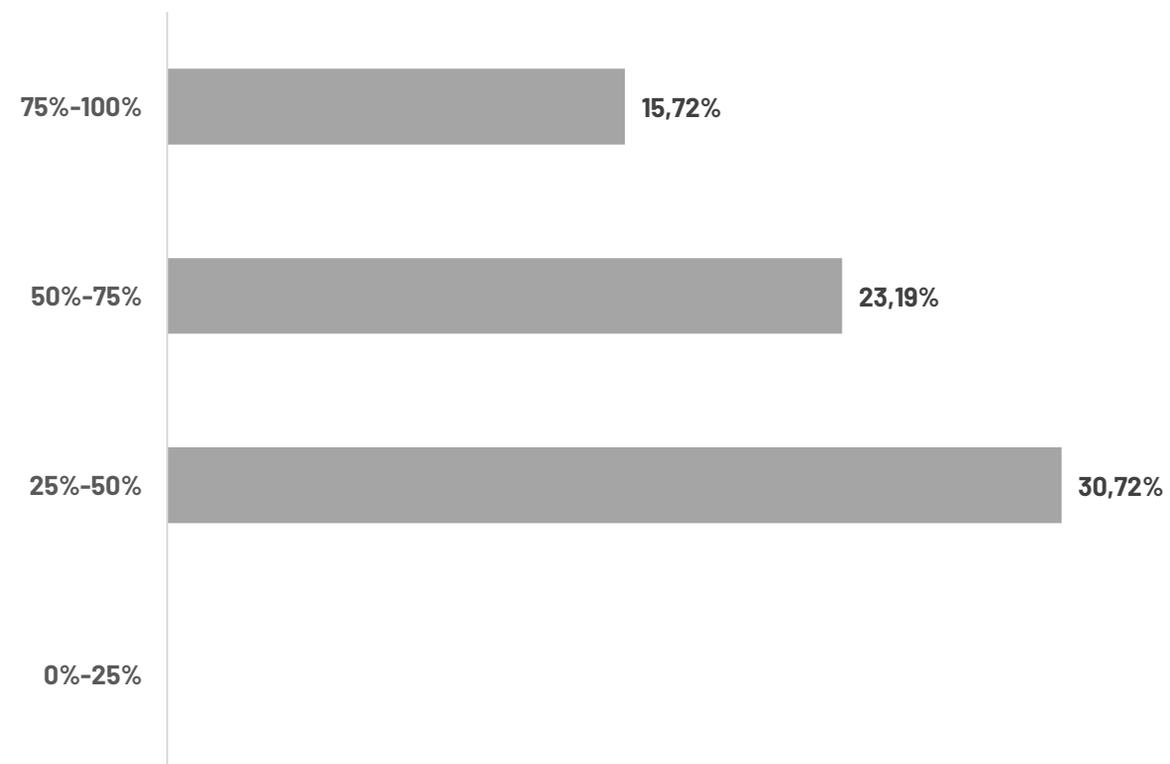
*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo a esses projetos encontrarem-se em estruturação.

Carteira

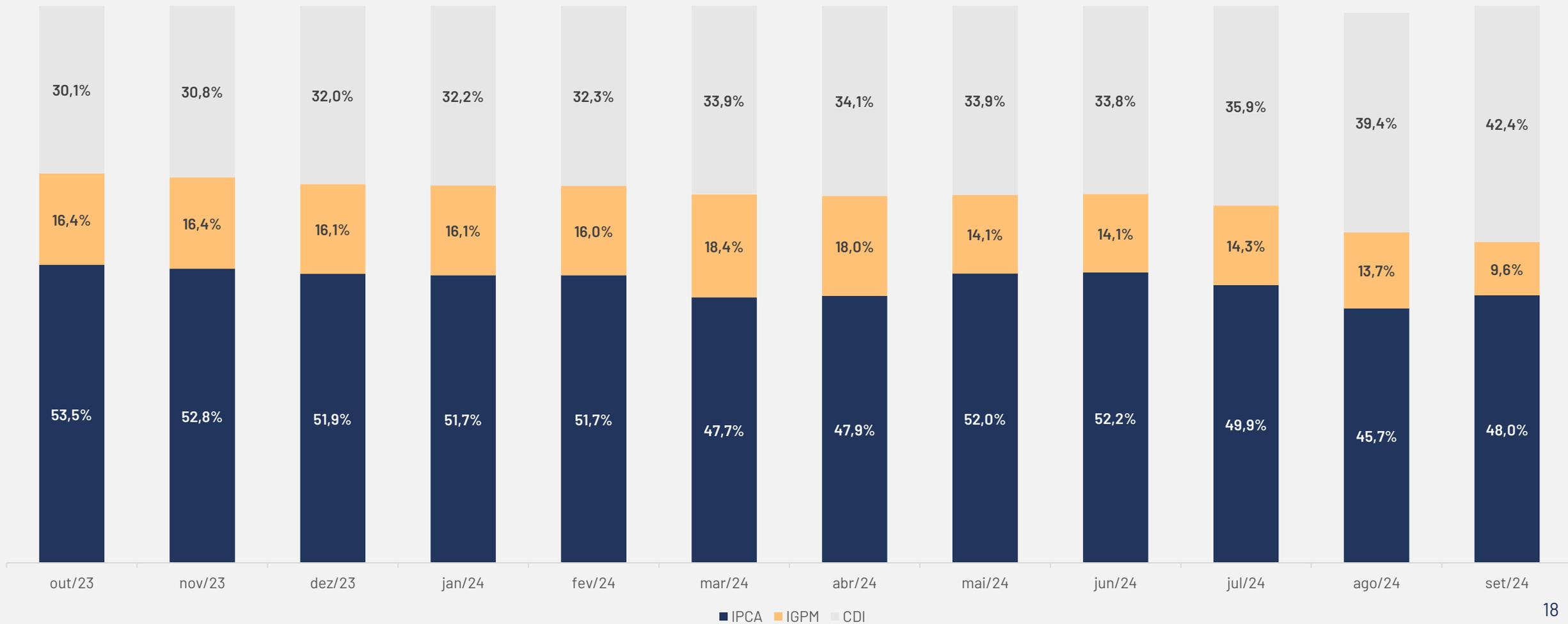
Taxa Média por Indexador - % da Carteira



Alocação por LTV - % da Carteira



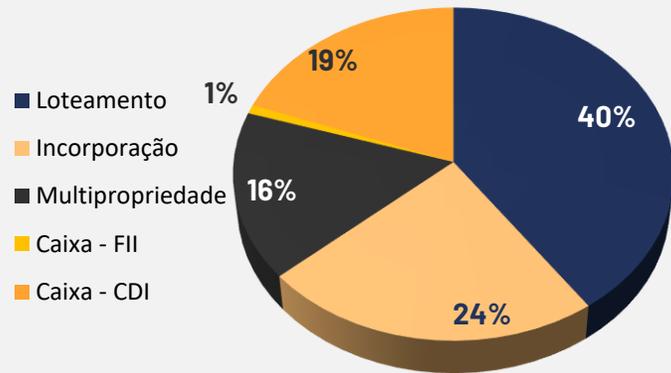
Histórico de exposição por indexador



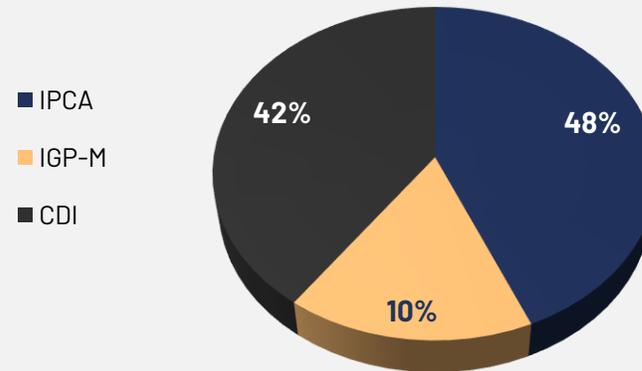
Alocação de carteiras

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.

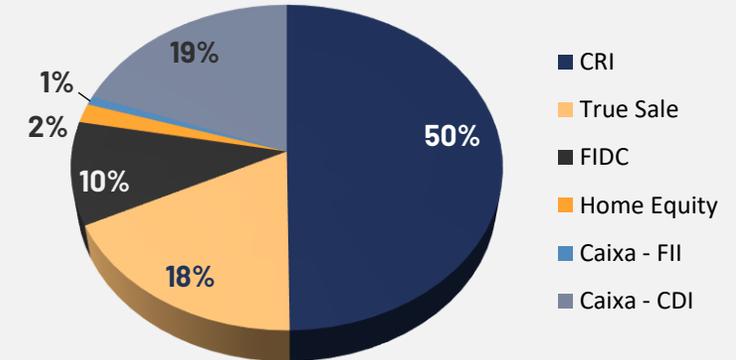
Exposição por tipo de empreendimento



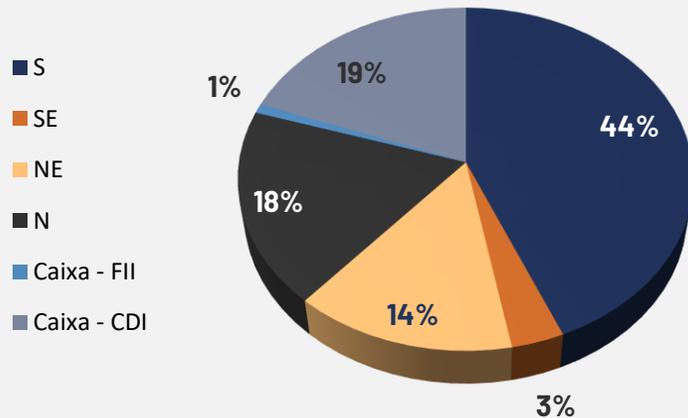
Exposição por indexador



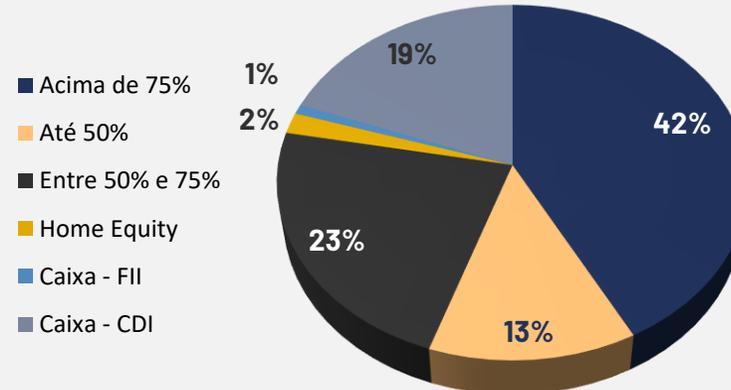
Exposição por tipo de investimento



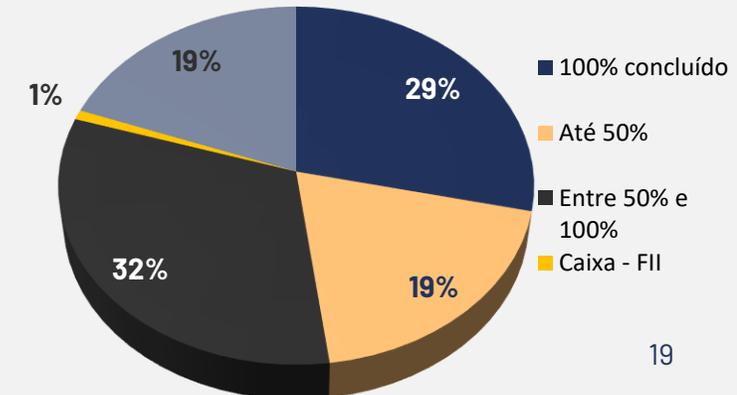
Exposição por região



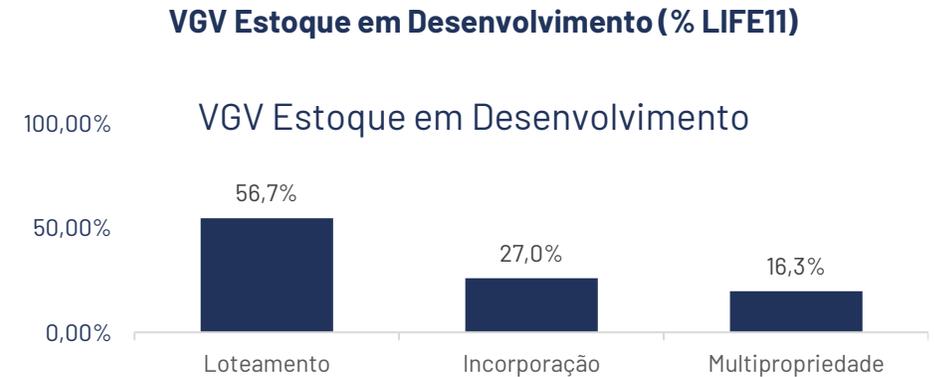
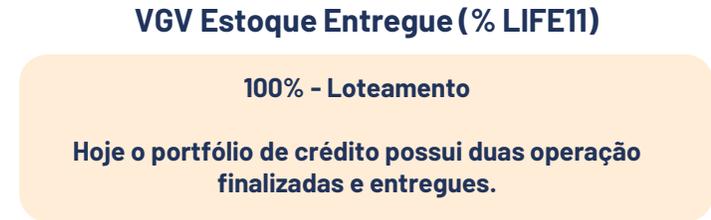
Exposição por vendas



Exposição por estágio de obras

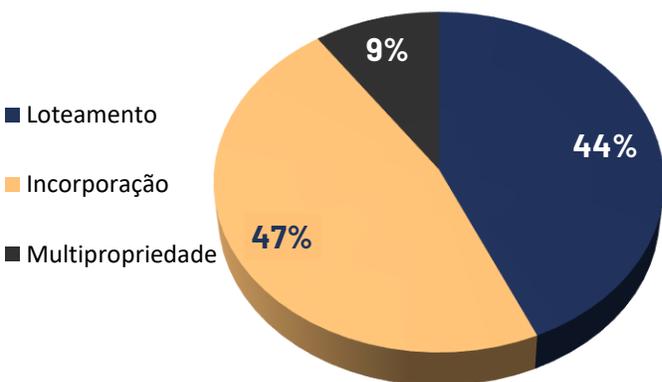


Portfólio de CRI's

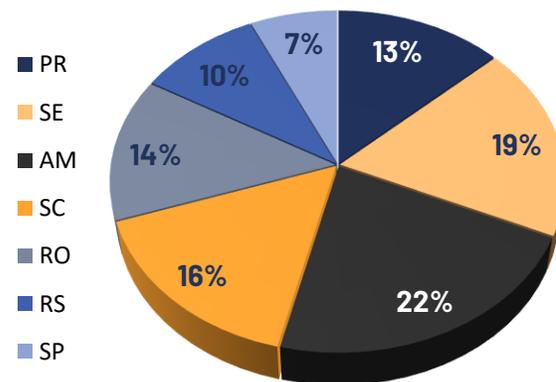


Distribuição da Carteira de CRI's

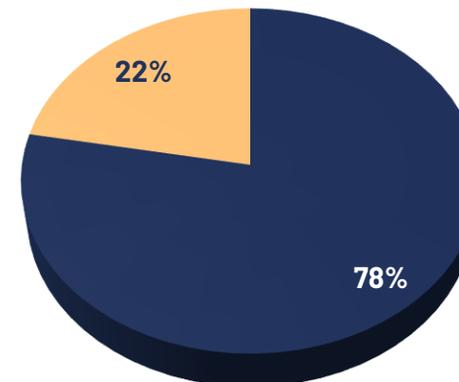
Por tipo de empreendimento



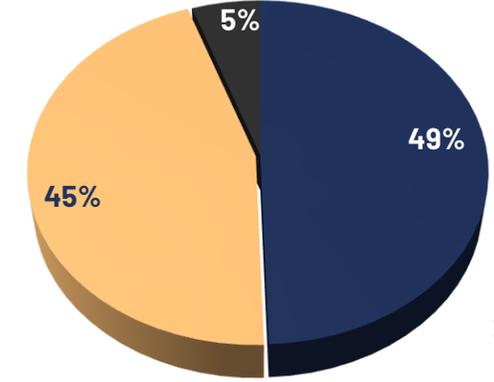
Por localização



Por indexador



Por classe



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\$ 31.019.856,77
Código ISIN	BRIMWLCRIC65 / BRIMWLCRIC73

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% 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	52,02% 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 QSJRN, 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\$ 42.723.118,93
Código ISIN	BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	83,20% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	76,88% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	67,78% 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\$ 29.392.939,77
Código ISIN	Incorporação Vertical

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	91,58% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	49,24% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	73,79% 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\$ 31.609.724,44
Código ISIN	BRTSSACRI182

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	53,67% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Quotas	100% das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	94,37% 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
Valor Investido	R\$ 24.832.348,10
Código ISIN	BRHBSCCRIA01

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	73,17% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	78,30% 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\$ 9.700.000,00
Código ISIN	BRTSSACRI3T5

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	97,00% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	52,50% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	46,67% 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	Loteamento
Taxa	IPCA + 12,9% a.a
Frequência de pgto	Mensal
Valor da Emissão	R\$ 11.900.000,00
Valor Investido	R\$ 11.911.453,64
Código ISIN	BRCASCCRI448

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	100,00% do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	61,07% das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	94,00% das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

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

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\$ 33.155.038,19

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		94,53% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 22.276.000,00		.

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. 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		93,41% 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. 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		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.