

# LIFE11



## RELATÓRIO GERENCIAL

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO  
DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Novembro 2024

# Highlights



## 16,88% de rendimentos acumulados (anualizados)

### YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **17,64% a.a. em Novembro**.



## 202,27% do CDI (líquido) em Novembro

### RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 171,93% do CDI bruto, ou equivalente a 202,27% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,135 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



## R\$ 340 milhões

### TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de Novembro o patrimônio do fundo totalizou R\$340.314.800,41.



## R\$ 1 mi

### LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

Considerando os últimos 30 dias LIFE11 apresentou liquidez média diária de R\$1.050 mi.



## 13.687 cotistas

### NÚMERO DE COTISTAS

O fundo têm mostrado crescimento constante e encerrou o mês de Novembro com mais de 13 mil cotistas.

# Informações Gerais

## RESUMO DO MÊS

**COTA PATRIMONIAL:** R\$ 9,90

**COTA MERCADO:** R\$ 9,55

**RENDIMENTO:** R\$ 0,135/cota

**DIVIDEND YIELD (MÊS):** 1,36% a.m.  
(ou 17,64% a.a)

**DIVIDEND YIELD (12M):** 16,88% a.a.

**RETORNO DESDE O INÍCIO:** 53,36% (184,13% do CDI Líquido)

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (30 DIAS):** R\$ 1.050 mi/dia

**DURATION MÉDIA:** 2,6 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\$ 340.314.800,41

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO\* (últimos 12 meses):** R\$ 261.501.398,38

**QTDE DE COTAS EMITIDAS:** 34.368.608

**QTDE DE INVESTIDORES:** 13.687

\*CONSIDERANDO OFERTAS

# Cenário Macroeconômico

No mês de novembro, o LIFE11 distribuiu R\$ 0,135 por cota, mantendo o dividend yield em 1,36% e acumulando um retorno de 16,88% nos últimos 12 meses.

Destacamos que a distribuição de rendimentos permaneceu estável em relação ao mês anterior, reforçando o compromisso da gestão em cumprir o guidance estabelecido para o segundo semestre de 2024.

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários encerrou o mês de novembro com uma queda de 2,11%, influenciado pelo cenário macroeconômico marcado pela elevação da taxa Selic, a ameaça inflacionária e as preocupações com o cenário fiscal do Brasil. O índice iTrix registrou queda em todos os segmentos no período, sendo que a pressão foi ainda mais intensa nos fundos de tijolo, com uma desvalorização de 2,71% no mês.

Novembro foi marcado pelo disparo das taxas futuras de juros, levando o mercado a precificar a Selic em 14% para 2025. O anúncio do pacote de contenção de gastos pelo governo federal foi um dos principais fatores que desencadearam a reação negativa do mercado, resultando na desvalorização do real frente ao dólar e no aumento das incertezas fiscais e políticas. O pacote foi interpretado pelos participantes do mercado como insuficiente para conter o aumento de gastos contratado pelo governo nos próximos anos, com isso há o entendimento de que desafios adicionais poderão surgir para a economia brasileira.

Apesar do cenário desafiador, o LIFE11 atingiu a marca de R\$ 1 milhão de liquidez média diária nos últimos 30 dias, reafirmando a atratividade do produto e o bom nível de negociabilidade no mercado secundário.

Entendemos que o atual cenário de incerteza econômica abre oportunidades para a aquisição de fundos com retornos linearizados e com operações lastreadas em ativos reais, que oferecem garantias robustas aos seus cotistas, como é o caso do LIFE11.

Seguimos entusiasmados com as perspectivas do fundo e confiantes de que o LIFE11 representa uma oportunidade atrativa de rentabilidade, com operações diferenciadas no mercado de fundos imobiliários.

# Atualizações da Carteira

## CRI QSJRN

O mês de novembro registrou um distrato de um comprador que decidiu trocar seu lote por outros dois de tamanho menor. Foram realizadas, portanto, 2 vendas e 1 distrato no período referente ao mesmo cliente. O empreendimento aguarda os protocolos dos órgãos responsáveis pela emissão do habite-se da 1ª etapa, o que permitirá aos compradores construir suas casas. Nossa expectativa é que isso ocorra em dezembro, mas caso sejam solicitadas informações adicionais, esse prazo pode se estender. A obra segue focada nas áreas comuns, e neste mês, foi dada sequência à infraestrutura da piscina. Também estão sendo executadas as caixas de esgoto, a alvenaria do clube esportivo e o enrocamento do clube de golfe.

## CRI Vectra

Em novembro, o CRI Vectra registrou 10 vendas e 3 distratos, resultando em 7 vendas líquidas. A operação segue realizando vendas com ganho de valor no preço do m<sup>2</sup>. Houve queda no número de contratos inelegíveis, mostrando o excelente trabalho de cobrança do desenvolvedor. A Razão de Garantia do Saldo Devedor (RGSD) foi superior a 130% quando considerada somente a carteira de recebíveis, e Índice de Fluxo Mensal (IFM) acima de 400%.

## CRI Vanvera

O CRI Vanvera registrou 27 vendas líquidas em novembro de 2024, resultado de 34 vendas e 7 distratos. As 34 vendas realizadas em novembro foram acompanhadas de ganho significativo no preço do m<sup>2</sup>, mostrando a contínua atratividade do projeto. O desenvolvedor segue realizando distratos estratégicos para substituir maus pagadores por novos financiamentos. O CRI Vanvera continua a apresentar indicadores saudáveis, com a Razão de Garantia Saldo Devedor (RGSD) acima de 200% e o Índice de Fluxo Mensal (IFM) superior a 160%.

## CRI THL

Em novembro o empreendimento realizou 7 vendas e 3 distratos. A estratégia comercial deve seguir realizando o distrato de contratos inadimplentes, mantendo a carteira saudável e realizando novas vendas com o valor do lote atualizado, capturando o aumento do VGV do empreendimento. As obras avançaram em um ritmo mais lento em novembro, devido às chuvas que impossibilitam a execução de certas tarefas na pavimentação. O cronograma de conclusão das obras segue em linha com o esperado. O empreendimento conta com um avanço físico das obras de 68% e 95% das unidades vendidas.

# Atualizações da Carteira

## CRI Mirante

No mês de novembro, a equipe de obra deu continuidade à execução das fôrmas de concreto da laje do 5º andar no lado B. O empreendimento prosseguiu com a execução da alvenaria de vedação do 8º andar no lado A e do 3º andar no lado B. O oitavo pavimento será o último, e a torre já poderá ser rebocada por fora, o que ajuda a transmitir mais claramente o avanço da obra para os clientes. Com isso em mente, o empreendimento está buscando vendas acima de R\$ 9.000/m<sup>2</sup>. Além disso, houve em novembro 4 distratos de contratos com preço de venda abaixo de R\$ 7.000/m<sup>2</sup>. Essa estratégia visa capturar o ganho de VGV do projeto com a valorização das unidades, que já estão sendo negociadas entre R\$ 9.000/m<sup>2</sup> e R\$ 10.000/m<sup>2</sup>.

## CRI Poehma

No mês de novembro a obra prosseguiu com o avanço acelerado e houve também a reabertura da sala de vendas. Acreditamos que isso deverá trazer um bom resultado, visto que nessa época do ano a cidade de Gramado é uma das mais procuradas para turismo.

## CRI Barra Loft (EMA)

Com a entrega da primeira fase no mês anterior, durante o mês de novembro fizemos visita ao empreendimento para procurar ajudar no planejamento da continuação da obra (fase 2 e fase 3). Estamos em contato com o time de engenharia para estabelecer um plano de ataque para as próximas entregas do projeto. O objetivo é entender qual é a melhor maneira de entregar as obras minimizando o impacto do atraso.

## CRI Monte Lazuli

No mês de novembro, o empreendimento não apresentou atualizações em vendas. As obras seguem avançando, principalmente com as instalações elétricas, hidráulicas e do sistema de ar-condicionado. Devido a chegada do verão, o fluxo de pessoas no litoral paranaense pode ser um fator positivo para concluir novas vendas ainda no ano de 2024 e durante o início do ano de 2025.

# Atualizações da Carteira

## CRI Fazenda Bayer

No mês de novembro o projeto avançou com a construção da portaria e o espaço de apoio para funcionários, como escritório e vestiários. Além disso, foi realizada toda a estruturação de base para o asfalto que deve ser implementado em grande percentual ainda no final de 2024.

## CRI ABecker I

Em novembro, o CRI ABecker realizou 5 distratos de vendas feitas em 2019, 2020 e 2021 visando aproveitar a valorização que esses lotes tiveram. A inadimplência de 90 dias da carteira é saudável e está abaixo dos 7%. Nesse mês tivemos excelentes indicadores de enquadramento da dívida com os recebimentos do mês superando em mais de 135% do valor da PMT.

## CRI ABecker II

No mês de novembro, o CRI ABecker II registrou três distratos. O projeto já está quase totalmente vendido e, com a saúde financeira da carteira, a empresa aproveita para distratar alguns lotes de vendas antigas para aproveitar a valorização do m<sup>2</sup> nas regiões dos projetos. A obra do empreendimento Villa Dona Francisca tem previsão de entrega no primeiro semestre de 2025, e a inadimplência acumulada acima de 90 dias das carteiras está abaixo de 5%. Para mais informações do projeto acesse a página 31 do Relatório Gerencial.

# Atualizações da Carteira

## FIDC Residence Club

Em novembro, 1.654 visitas foram registradas nos empreendimentos, resultando em 235 vendas. O projeto em Fortaleza se destacou, sendo responsável por 160 dessas transações. As obras do Hotel em Ilha do Sol estão previstas para serem concluídas em 2025, enquanto as do Hotel em Fortaleza estão programadas para 2026.

## Operações de True Sale e outras operações

**Maragogi:** No mês de novembro houve 3 vendas no projeto. As vendas do mês foram realizadas ao preço de R\$ 771/m<sup>2</sup> e todas ocorreram em Green Portugal.

**Green Portugal II:** Tivemos no último mês uma evolução de 4 vendas líquidas, sendo 8 vendas novas e 4 distratos. As vendas foram realizadas ao preço de R\$ 772/m<sup>2</sup>.

**One II:** No mês de novembro a carteira teve 1 venda líquida, sendo 1 distrato de clientes inadimplentes e 3 novas vendas. Esse processo melhora a saúde da carteira devido a troca de clientes mal pagadores por clientes novos. As vendas do mês foram realizadas ao preço de R\$ 343/m<sup>2</sup> em Green Maria e R\$ 770/m<sup>2</sup> em Green Portugal. O preço baixo praticado neste lote de Green Maria é explicado pela sua característica, a geometria e topografia do terreno dificultam a venda, por isso o preço praticado.

**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

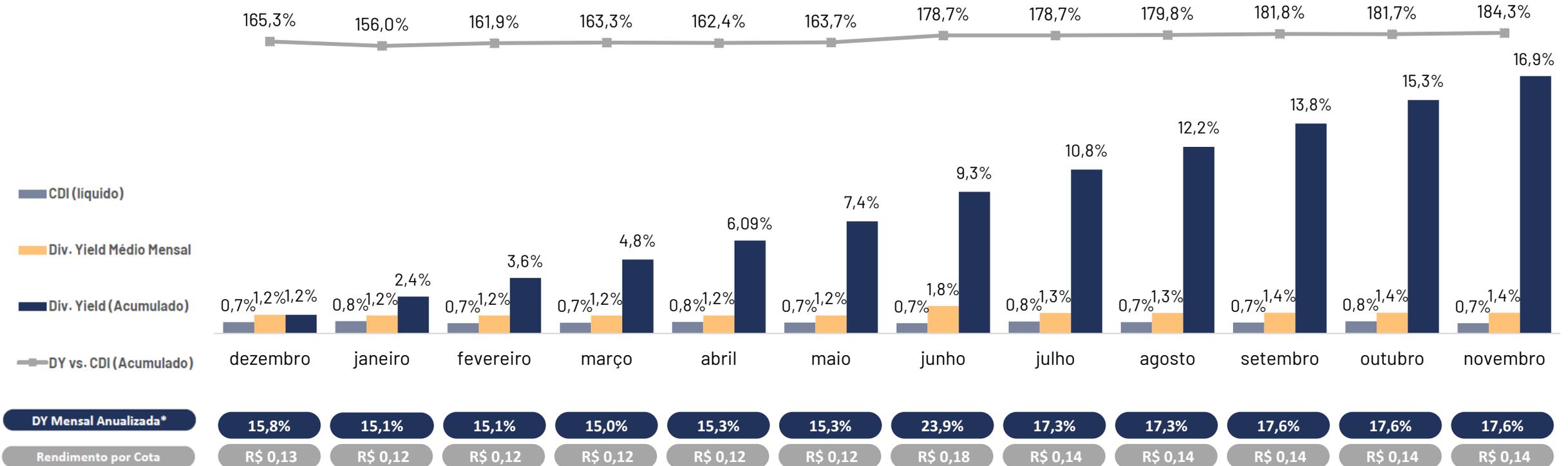
A escassez de crédito eleva o prêmio das operações e, quando combinada com a **extensa rede de relacionamentos da gestora, proporciona uma ampla gama de oportunidades com um atrativo equilíbrio entre risco e retorno para nossos investidores**. O processo de aprovação de operações no fundo adere a critérios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

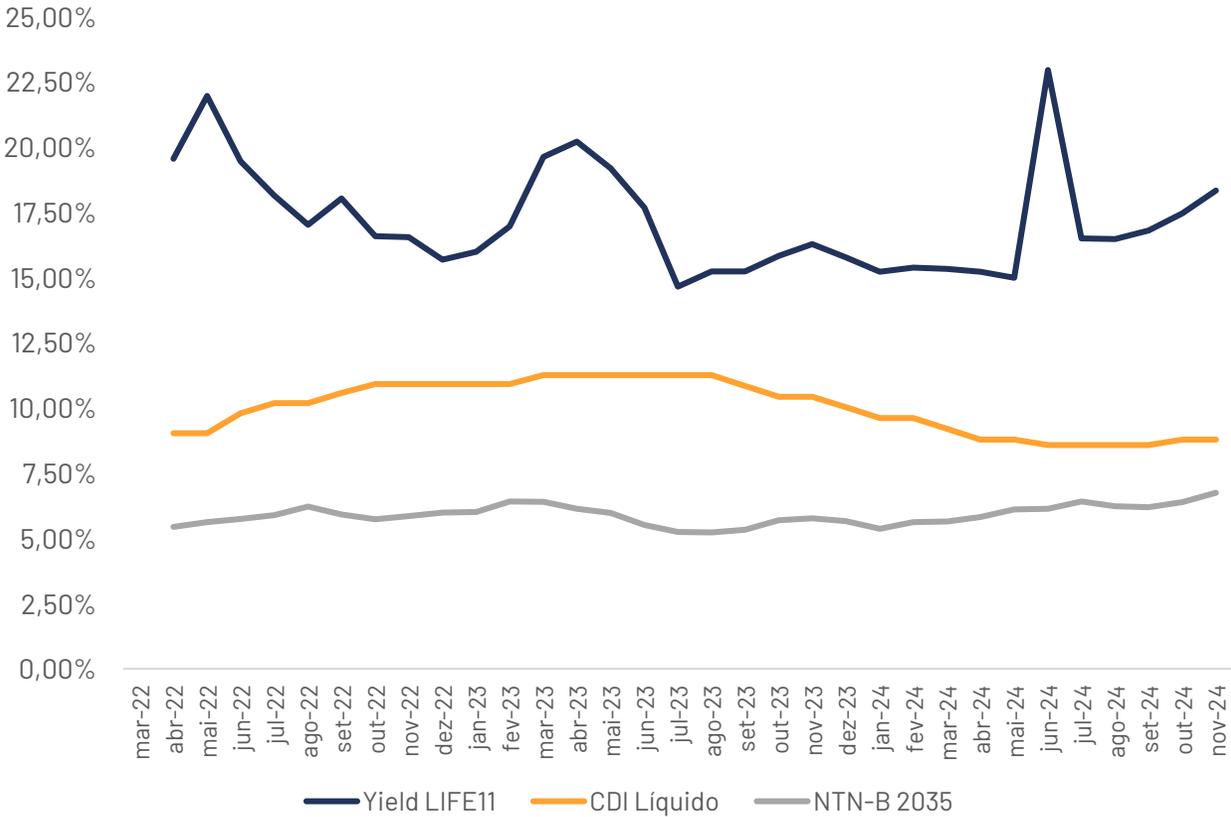
O fundo distribuiu no mês de **Novembro** rendimentos no total de **1,36%** a seus cotistas. O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **53,36%**. Abaixo apresentamos o DY (dividend yield) médio observado por cotistas 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

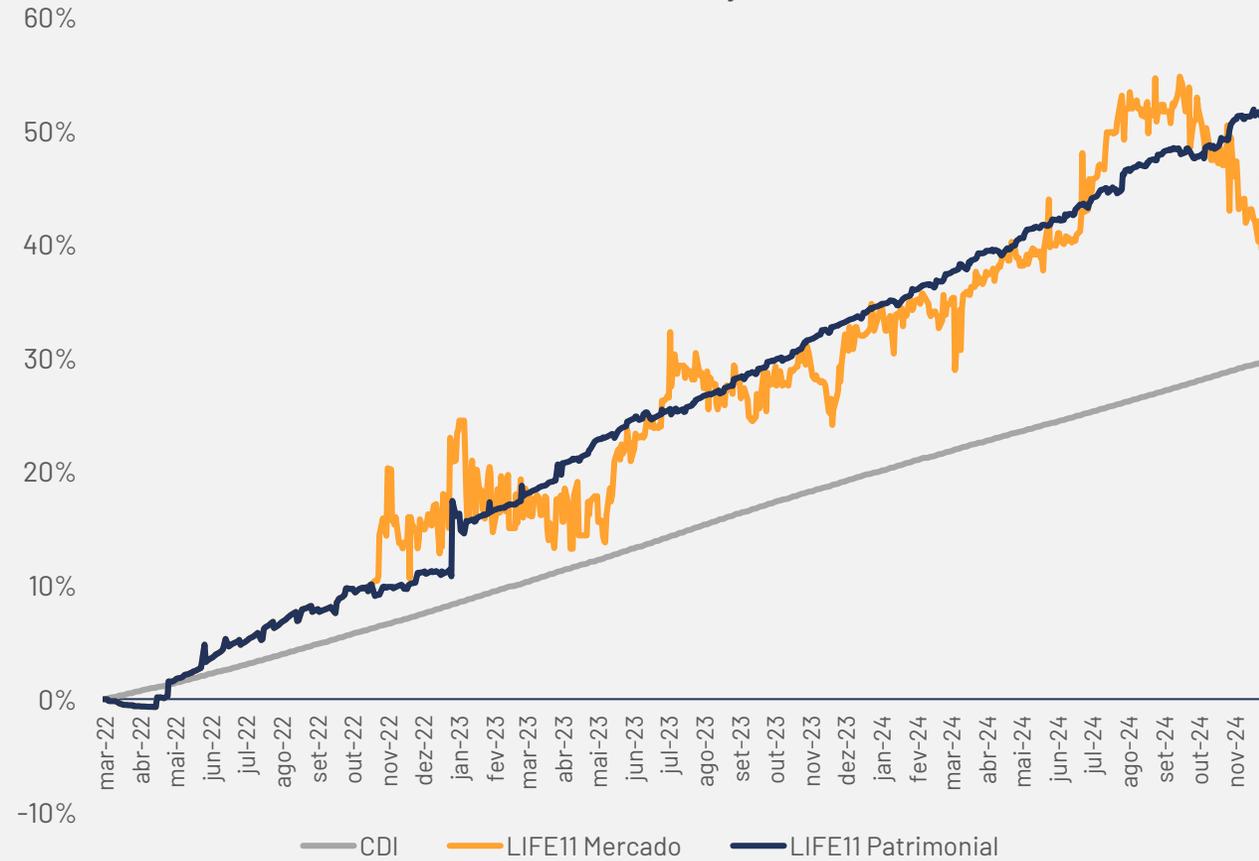
# Retornos e Rendimentos

## Desempenho Yield x NTN-B 2035



# Retorno Total Ajustado

## Dividendos + Variação do PL



Rentabilidade desde o início

**Cota Patrimonial - 173% CDI**

**Cota Mercado - 154% CDI**

CDI Líquido de impostos assumindo investidor pessoa física.

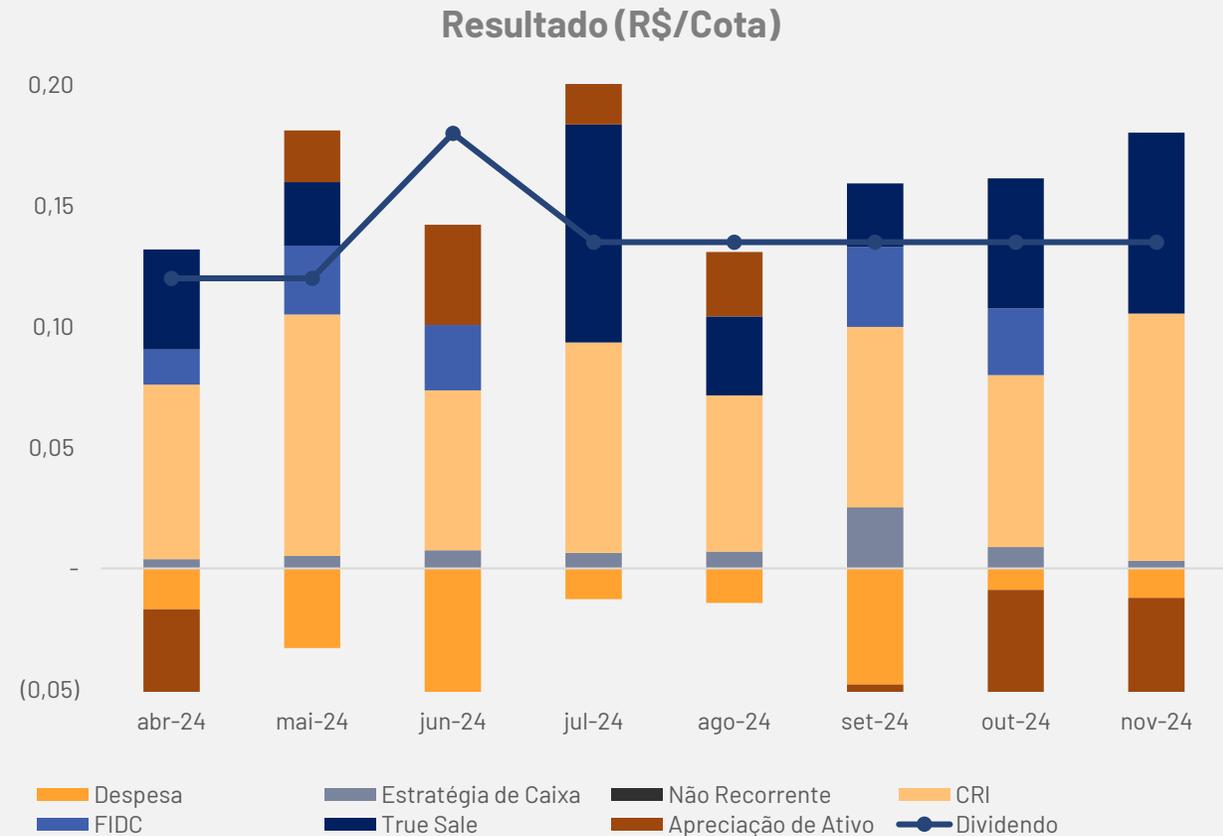
## DRE Gerencial

DRE Gerencial	Set24	Out24	Nov24	Desde o Início
<b>Total de Receitas</b>	<b>3.704.645,00</b>	<b>5.546.376,54</b>	<b>6.196.481,27</b>	<b>88.352.720,23</b>
<b>Operações de True Sales</b>	<b>610.000,00</b>	<b>1.850.000,00</b>	<b>2.574.000,00</b>	<b>22.718.133,78</b>
Dividendos	610.000,00	1.850.000,00	2.574.000,00	22.718.133,78
<b>CRI</b>	<b>1.738.086,75</b>	<b>2.443.101,48</b>	<b>3.511.996,11</b>	<b>46.834.452,39</b>
Juros Pagos	1.606.964,43	1.957.311,25	2.007.865,41	37.876.869,59
Correção Monetária*	131.122,32	485.790,23	1.504.130,70	8.957.582,80
<b>Home Equity</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.347.634,47</b>
Juros	-	-	-	2.347.634,47
<b>Outros</b>	<b>769.469,62</b>	<b>950.387,65</b>	<b>-</b>	<b>13.024.439,40</b>
<b>Caixa</b>	<b>587.088,63</b>	<b>302.887,41</b>	<b>110.485,17</b>	<b>3.428.060,19</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.118.544,64)</b>	<b>(308.632,15)</b>	<b>(421.349,75)</b>	<b>(13.280.973,64)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(284.058,45)	(269.923,43)	(383.228,98)	<b>(6.523.069,95)</b>
Taxa de Performance	(762.572,04)	-	-	<b>(4.415.622,30)</b>
Outras Despesas	(71.914,15)	(38.708,72)	(38.120,77)	<b>(2.342.281,39)</b>
Custo de Emissão	(326.131,83)	(9.461,08)	-	<b>(3.791.876,98)</b>
<b>Apreciação de Ativo</b>	<b>(635.020,01)</b>	<b>(1.831.744,41)</b>	<b>(2.423.917,21)</b>	<b>n.a</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.951.080,35</b>	<b>3.405.999,98</b>	<b>3.351.214,31</b>	<b>75.159.259,17</b>
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>(1.449.111,17)</b>	<b>(2.682.873,27)</b>	<b>(3.971.421,04)</b>	<b>n.a</b>
<b>Distribuições LIFE11</b>	<b>4.528.759,54</b>	<b>4.639.762,08</b>	<b>4.639.762,08</b>	<b>79.130.680,21</b>
<b>Informações Adicionais</b>	<b>Set24</b>	<b>Out24</b>	<b>Nov24</b>	<b>Média</b>
Distribuição mensalizada média LIFE11	0,135	0,135	0,135	0,132
Cota (ex-rendimentos) LIFE11	9,910	9,939	9,902	n.a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>230.594.292,12</b>	<b>341.603.348,20</b>	<b>340.314.800,41</b>	<b>n.a</b>
<b>Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)</b>	<b>341.983.984,42</b>	<b>341.603.348,20</b>	<b>340.314.800,41</b>	<b>n.a</b>

\*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

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

## Composição do Resultado

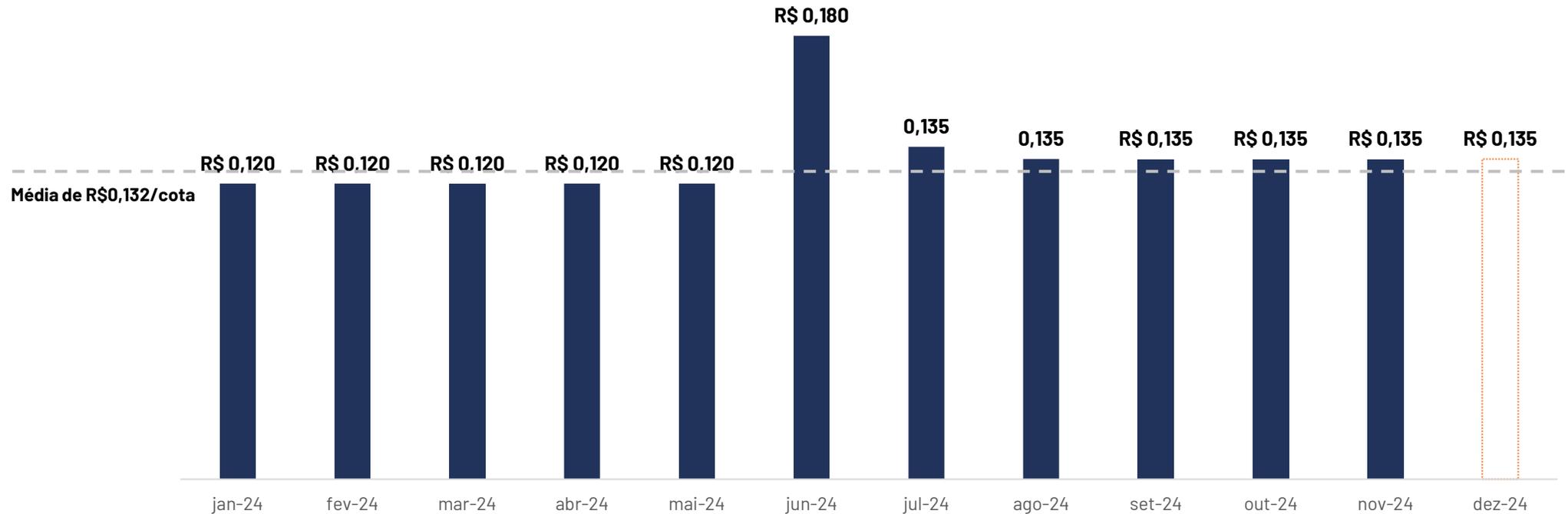


	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24
Dividendo	0,12	0,12	0,18	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
Resultado	0,08	0,15	0,08	0,19	0,12	0,08	0,10	0,10

\*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.

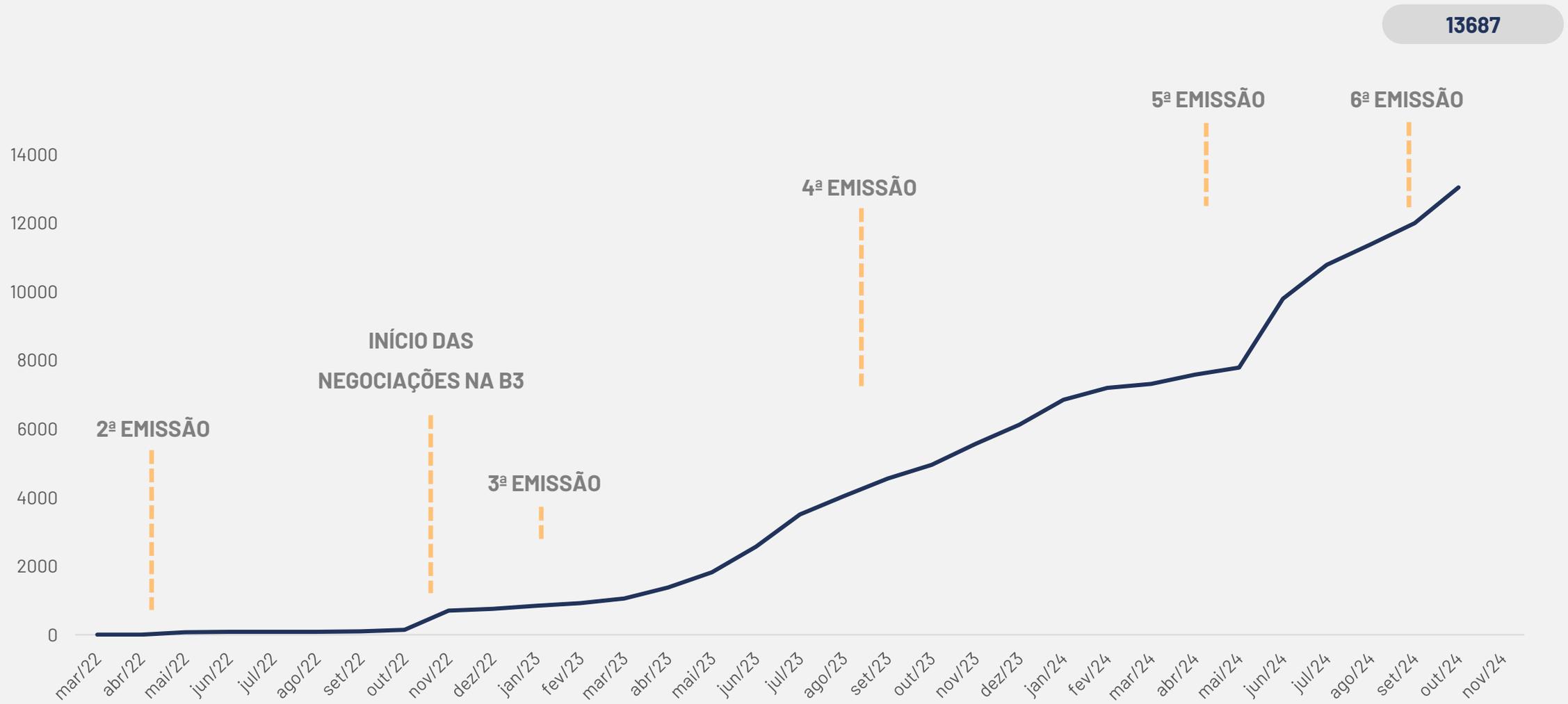
# Tabela de Sensibilidade

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”

	<b>Carteira completa de CRI</b>	
<b>Cota Mercado (29/11)</b>	<b>Taxa equivalente em IPCA+</b>	
<b>Preço de Mercado</b>	<b>Carteira CRI (IPCA+)</b>	<b>Carteira CRI (-) Tx Adm.</b>
9.39	18.48%	17.10%
9.43	18.32%	16.94%
9.47	18.16%	16.78%
9.51	17.99%	16.61%
9.55	17.83%	16.45%
9.59	17.67%	16,29%
9.63	17.52%	16,14%
9.67	17.36%	15,98%
9.71	17.20%	15,82%

# Número de Cotistas



# Carteira

Os ativos do fundo estão indexados aos índices IPCA, CDI e IGP-M apresentando os seguintes retornos: IPCA + 12,8% a.a., CDI + 11,2% a.a. e IGP-M + 13,0%. Hoje possuímos 16 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 <sup>1</sup>	% SD	Duration	Data de Vcto.
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	9,1%	89,5%	107,7%	92,9%	2,49	Nov-33
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	3,6%	60,1%	50,0%	200,0%	2,05	May-32
VECTRA 3ª Série	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,0%	5,7%	60,1%	50,0%	200,0%	2,05	May-32
VECTRA 4ª Série	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	10,0%	2,8%	60,1%	50,0%	200,0%	2,05	May-32
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	12,0%	67,8%	29,3%	340,8%	3,02	Aug-30
MIRANTE	CRI	TrueSec	Subordinada	IPCA	20,0%	2,6%	66,0%	55,0%	181,7%	1,07	Sep-32
MIRANTE SENIOR	CRI	TrueSec	Sênior	IPCA	13,0%	5,2%	66,0%	55,0%	181,7%	1,07	Sep-32
MONTE LAZULI	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	13,9%	2,4%	46,7%	22,2%	450,6%	0,93	Jun-27
THL	CRI	Canal Companhia	Sênior	IPCA	12,9%	3,3%	94,9%	41,2%	242,7%	1,77	Jul-34
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,2%	6,6%	94,8%	35,0%	285,7%	3,45	Nov-34
POEHMA	CRI	Habitasec	Única	IPCA	17,0%	4,7%	77,4%	37,9%	263,7%	1,28	Oct-29
ABECKER	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	0,9%	99,2%	82,4%	121,3%	3,67	Oct-49
ABECKER 2	CRI	Canal Companhia	Única	IPCA	12,0%	2,9%	99,5%	28,9%	345,9%	1,19	Oct-49
FAZENDA BAYER	CRI	Travessia	Sênior	IPCA	12,7%	4,2%	36,8%	25,9%	385,7%	1,65	Sep-34
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Mezanino	CDI	10,0%	10,7%	-	-	-	-	-
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22,1%	0,7%	n.a.	28,4%	352,7%	1,63	May-30
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,9%	1,2%	n.a.	28,2%	354,7%	0,72	Sep-25
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,0%	1,6%	92,8%	82,6%	n.a.	4,80	n.a.
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,0%	4,9%	98,9%	78,3%	n.a.	4,37	n.a.
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,0%	9,7%	94,8%	68,9%	n.a.	4,31	n.a.
ONE II	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	12,0%	1,9%	90,7%	57,4%	n.a.	4,68	n.a.
CAIXA					0,0%	3,3%					n.a.
CDI				CDI		2,4%					
FII				IPCA		0,9%					
<b>TOTAL</b>				n.a.	n.a.	100%	n.a.	43,55%	229,63%	3,55	n.a.

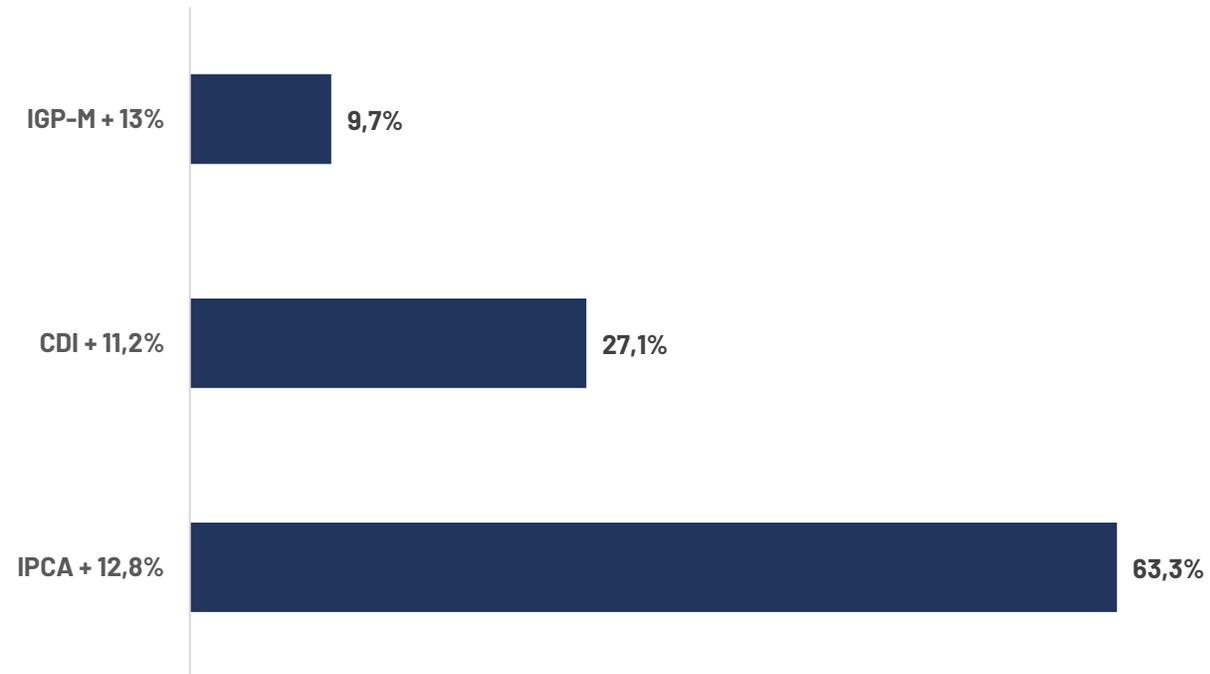
\*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo à esses projetos encontrarem-se em estruturação.

<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: 63%, LTV: 158%; (ii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iii) QSJRN: %SD: 69%, LTV: 145%; (iv) MIRANTE: %SD: 90%, LTV: 110%; (v) MONTE LAZULI: %SD: 85%, LTV: 117%; (vi) THL: %SD: 208%, LTV: 48%; (vii) VANVERA: %SD: 206%, LTV: 48%; (viii) POEHMA: %SD: 140%, LTV: 71%; (ix) ABECKER I: %SD: 121%, LTV: 82%; (x) FAZENDA BAYER: %SD: 79%, LTV: 127%; (xi) ABECKER II: %SD: 342%, LTV: 29%

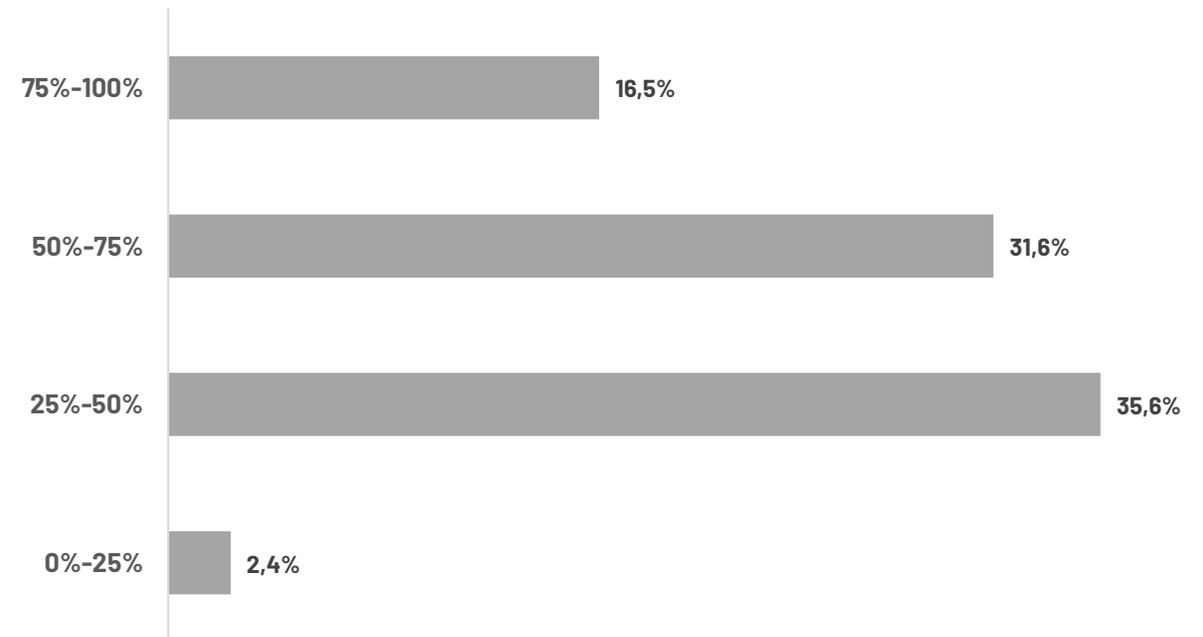
\*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo a esses projetos encontrarem-se em estruturação.

# Carteira

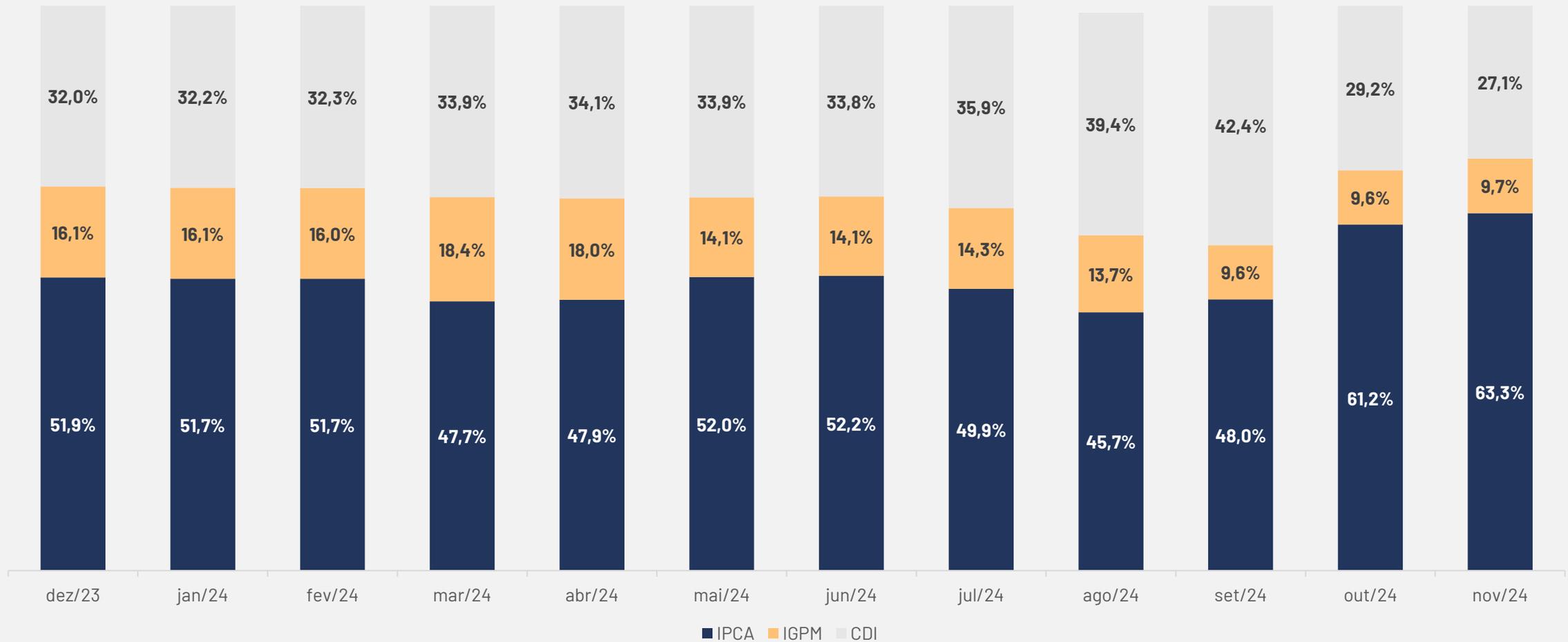
### Taxa Média por Indexador - % da Carteira



### Alocação por LTV - % da Carteira



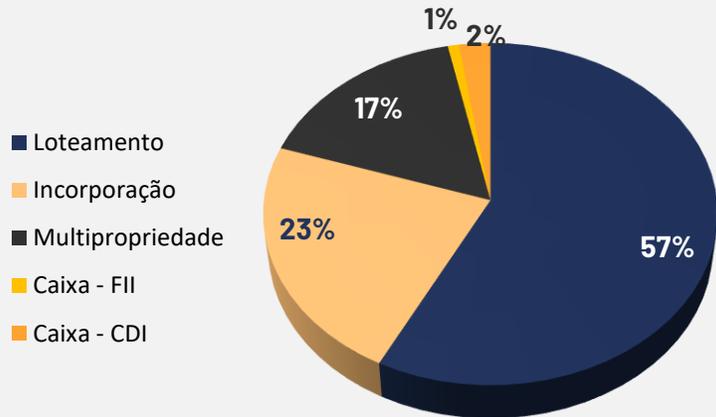
# Histórico de exposição por indexador



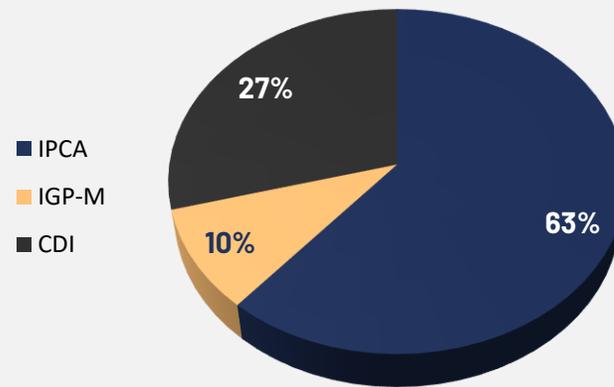
# Alocação de carteiras

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.

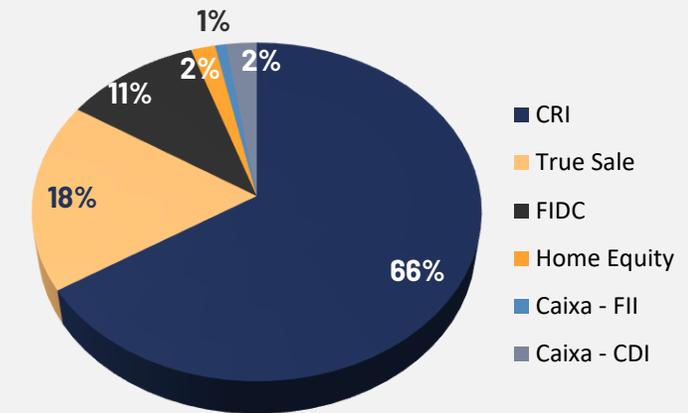
### Exposição por tipo de empreendimento



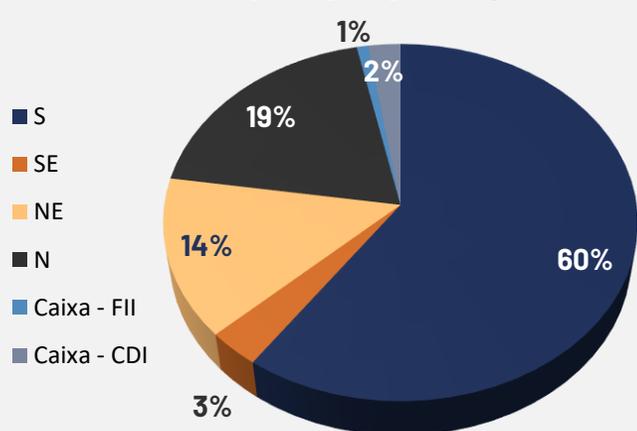
### Exposição por indexador



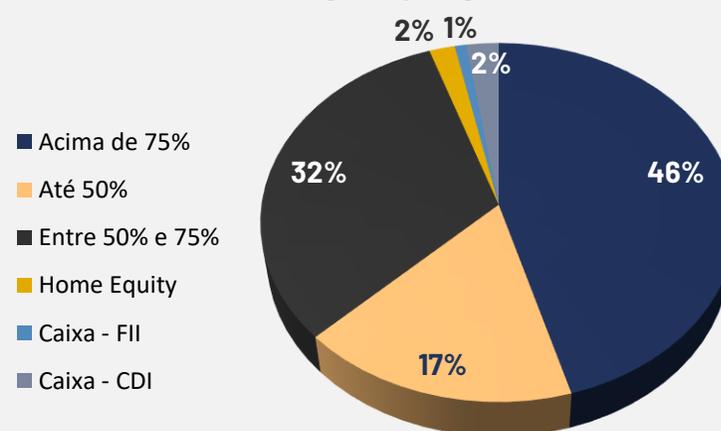
### Exposição por tipo de investimento



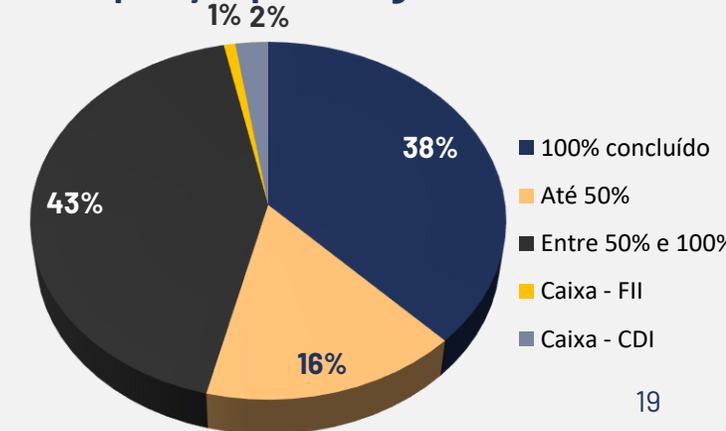
### Exposição por região



### Exposição por vendas



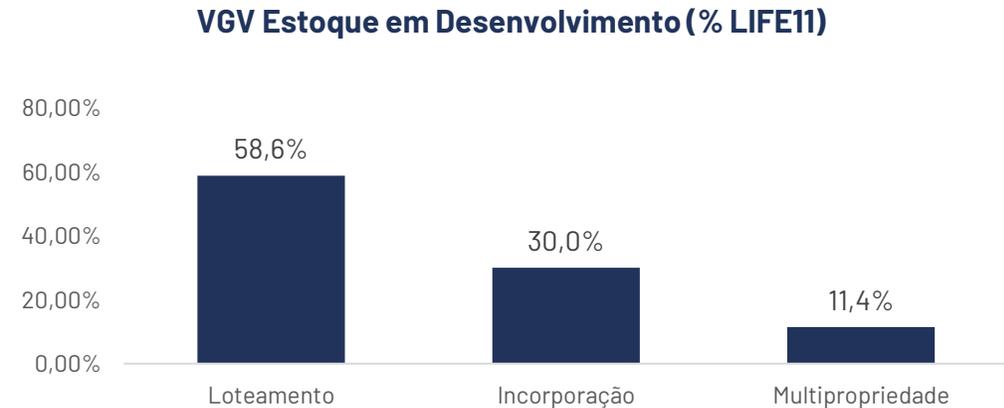
### Exposição por estágio de obras



# Portfólio de CRI's



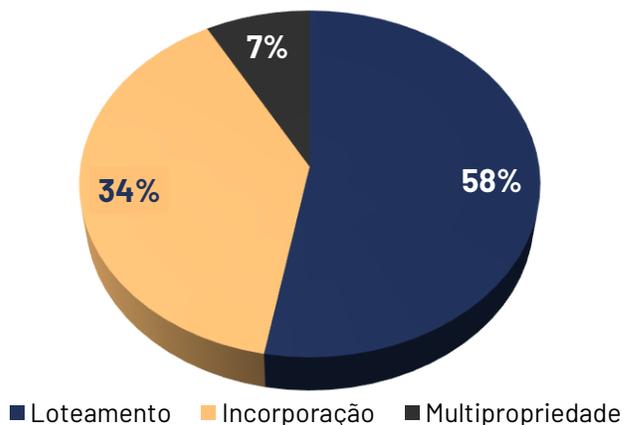
**VGV Estoque Entregue (% LIFE11)**  
100% - Loteamento  
Hoje o portfólio de crédito possui três operação finalizadas e entregues.



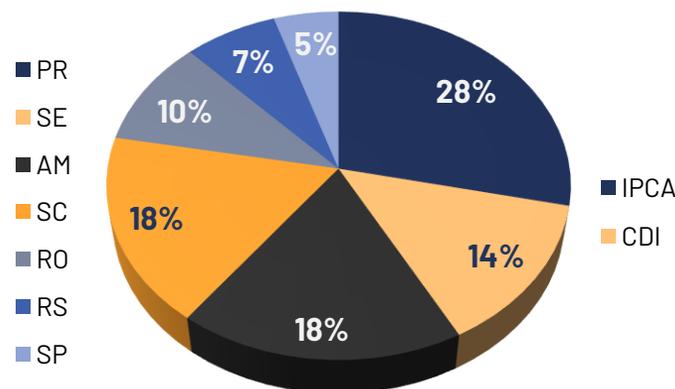
\*Considerando recebíveis (elegíveis e inelegíveis) + Estoque ponderado pela participação do fundo em cada operação

## Distribuição da Carteira de CRI's

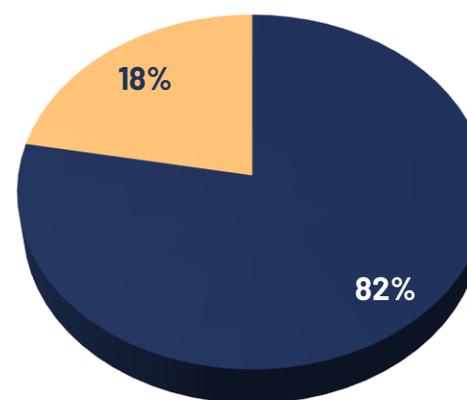
**Por tipo de empreendimento**



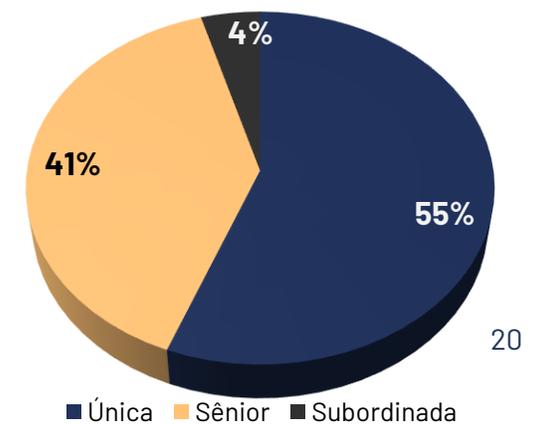
**Por localização**



**Por indexador**



**Por classe**



# Operações

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



<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>100,00%</b> do valor integralizado nos CRIs
Hipoteca Cedular	<b>64,10%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>89,50%</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 2025, quando esperamos que o CRI seja amortizado de forma acelerada, à medida que os compradores decidam procurar financiamento junto a bancos a taxas mais atrativas. Dado o produto diferenciado, economia em crescimento da região, e curto duration do projeto, entendemos que este CRI apresenta uma combinação interessante de risco e retorno para nosso fundo.

# Operações

## CRI Vectra, Londrina – PR



<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a e IPCA + 10% a.a.
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 60.000.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 49.243.888,07
<b>Código ISIN</b>	BRIMWLCRICC5 / BRIMWLCRICD3

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>83,33%</b> do valor integralizado nos CRIs
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>100,00%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>60,12%</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 subsidiou a obra, e permitiu ao desenvolvedor evoluir com a construção, e ganho de preço. Além disso, houve em 2024 o lançamento do Saltinho Village, um condomínio fechado, que proporciona ainda mais segurança e lazer, voltado para a classe média alta, dentro do loteamento Reserva Saltinho. A desenvolvedora, Vectra, possui mais de 25 anos de história em incorporações e loteamentos na região de Londrina e resto do estado do Paraná, com foco em projetos de classe alta e média. Dado a regionalidade, o histórico e robustez financeira do desenvolvedor, além da taxa de 12% em termos reais para o fundo, este projeto constituiu uma excelente oportunidade para nosso portfólio.

# Operações

## CRI QSJRN, Manaus - AM



<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\$ 46.631.505,60
<b>Código ISIN</b>	BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>90,84%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>77,30%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>67,80%</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\$ 29.392.939,77
<b>Código ISIN</b>	BRAPCSCRIF72

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>91,58%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>51,75%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>66,02%</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. 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



<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\$ 31.609.724,44
<b>Código ISIN</b>	BRTSSACRI182

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>53,67%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>100,00%</b> das obras concluídas
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>94,81%</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. 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\$ 24.832.348,10
<b>Código ISIN</b>	BRHBSCCRIA01

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>100,00%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>86,92%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>77,40%</b> 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



<b>Segmento</b>	Incorporação Vertical
<b>Taxa</b>	IPCA + 13,9% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 10.000.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 9.700.000,00
<b>Código ISIN</b>	BRTSSACRI3T5

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>97,00%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>60,32%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>46,67%</b> 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 m<sup>2</sup>. 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



<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,9% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 12.000.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 11.911.453,64
<b>Código ISIN</b>	BRCASCCRI448

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>99,17%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>68,27%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>94,87%</b> 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 m<sup>2</sup>, o empreendimento, ainda em obras contará com sistema de lazer, ciclovias, áreas verdes e uma unidade básica de saúde (UBS). O empreendimento que já está quase 100% vendido e o CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra utilizando apenas a carteira elegível. Contudo, embora apenas com a carteira elegível a dívida seja paga respeitando um índice de cobertura superior a 125% (Apenas com a carteira elegível), a operação ainda conta com os lotes em estoque e receitas de poucos contratos que estão em atraso e podem voltar a pagar ou serem distratados e vendidos a outro comprador.

# Operações

## CRI Fazenda Bayer, Quatro Barras - PR



<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,7% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 29.000.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 15.000.000,00
<b>Código ISIN</b>	BRTSSACRI448

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>51,72%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>41,43%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>36,84%</b> das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

## Sobre o Projeto

O Projeto de Fazenda Bayer é um loteamento em condomínio fechado localizado em Quatro Barras - Paraná, na região metropolitana de Curitiba, nas margens da represa do Iraí, e próximo ao Parque Estadual do Pico Paraná. O condomínio reúne uma paisagem única, combinando a vista do lago com a cadeia de montanhas. O projeto terá 252 lotes residenciais que variam de 2.000 a 4.000 m<sup>2</sup> de área privativa. Além disso, o empreendimento possui um clube completo em sua área comum. O CRI foi estruturado para financiar a finalização da obra e conta com uma garantia imobiliária adicional, para compor a razão de garantia da operação. Dessa forma, acreditamos ser uma operação de muita segurança devido ao tipo de produto que possui um enorme potencial de valorização em conjunto com o avanço da construção.

# Operações

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



<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,0% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 45.000.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 3.000.000,00
<b>Código ISIN</b>	BRCASCCRI4N3

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>6,67%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>100,00%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>99,24%</b> das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

## Sobre o Projeto

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

# Operações

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



<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,0% a.a
<b>Frequência de pgto</b>	Mensal
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 31.956.000,00
<b>Valor Investido</b>	R\$ 10.000.000,00
<b>Código ISIN</b>	BRCASCCRI4Z7

### Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>31,29%</b> do valor integralizado nos CRIs
Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>98,00%</b> das obras concluídas
Alienação Fiduciária de Quotas	<b>99,52%</b> das vendas concluídas.
Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	

## Sobre o Projeto

No mês de novembro, o CRI ABecker II foi integralizado na carteira do LIFE11. O CRI foi estruturado em paralelo com o CRI ABecker I e, diferente do primeiro, visa explorar operações performadas e uma carteira a performar, com obras acima de 80%. Atualmente, o CRI possui mais de 300% de cobertura entre a carteira e o saldo devedor, e seus recebíveis estão divididos em cinco projetos distintos, com carteira saudável e baixo índice de inadimplência acumulada. As regiões exploradas foram São Francisco do Sul, Garuva e Araquari, em Santa Catarina. Essas regiões estão a menos de uma hora da cidade de Joinville, que possui um polo industrial forte, com empresas como Tigre e Tupy.

# Operações

## 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\$ 33.174.920,83

### Garantias

Cessão Fiduciária de Recebíveis

Alienação Fiduciária de Quotas

50% de subordinação (razão de crédito 2 para 1)

## Sobre o Projeto

O Projeto Residence Club é uma Multipropriedade. O FIDC, estruturado pelo Itaú Unibanco, consiste em financiar as obras de empreendimentos do setor de hotelaria, um deles em Fortaleza (Ceará) e outro em Ilha do Sol (Paraná). Os empreendimentos deste FIDC são únicos e consideramos que possuem uma alta atratividade para seus compradores, permitindo uma mitigação de riscos inerentes do setor e uma excelente oportunidade de investimentos para nossos cotistas.

# Operações – True Sale

Como parte de nossa estratégia de investimento, nosso fundo possui quase 20% de seu patrimônio alocado ao que comumente é chamado no mercado de “True Sale”. Essas operações nada mais são do que a compra descontada de carteiras de recebíveis. Com o controle da carteira, implementamos nosso processo proprietário de gestão para recuperar inadimplentes, renegociar contratos, e entregar aos nossos cotistas um retorno acima do cenário base de investimento. Tendo esse produto na carteira, conseguimos amortizar a variação dos indexadores de nossa carteira de CRIs. Com o retorno da inflação, pretendemos diluir a exposição do fundo a esse produto, mas continuaremos investindo oportunisticamente em projetos e regiões que conhecemos.

## SPE Maragogi, Fazenda Rio Grande - PR (Green Portugal I e Green Maria)

<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>95,82%</b> das vendas concluídas.
<b>Valor Investido</b>	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

<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>94,78%</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. 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

<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>90,72%</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.